



Omgevingsdienst
De Vallei

Mostert & Van De Weg B.V.
T.a.v. de heer Mostert
Domstraat 60
3864 PR Nijkerkerveen

Uw brief van		Ons kenmerk	20130314 / 229276
Uw kenmerk		Bijlage	Omgevingsvergunning incl. bijlagen
Datum	3-9-2013	Behandeld door	Dhr. D.W. Post
Onderwerp	Verlenen omgevingsvergunning	Afdeling	Omgevingsdienst De Vallei

Geachte heer Mostert,

Op 6 juni 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen en het vervangen van gevelelementen op de locatie Domstraat 60-60a, en het oprichten van een rijhal (paarden) op de locatie Domstraat 59 te Nijkerkerveen.

Er is positief op uw aanvraag beslist. De omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten treft u bijgevoegd aan;

- Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Ik wijs u in het bijzonder op de in de vergunning opgenomen Voorschriften.

Voor het voldoen van de verschuldigde legeskosten ontvangt u binnenkort een acceptgiro.

Voor eventuele vragen kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur contact opnemen met de Omgevingsdienst De Vallei, telefonisch bereikbaar onder nummer 14 033.

Mocht u tussentijds informatie willen inwinnen, dan kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel. De Publiekswinkel is telefonisch bereikbaar onder telefoonnummer 14 033.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,

R.P. Guldemon
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Nijkerk hebben op 6 juni 2013 een aanvraag van Mostert & Van De Weg B.V. voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen en het vervangen van de gevelelementen op het adres Domstraat 60-60a en het oprichten van een rijhal voor paardenfokkerij op het adres Domstraat 59 te Nijkerkerveen. Het perceel is kadastraal bekend als sectie H nummer 2650 en 1915 gemeente Nijkerk.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20130314 / 229276.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure. In De Stad Nijkerk van 12 juni 2013 is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd en op 17 juli 2013 is de ontwerpbeschikking gepubliceerd.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit bouwen en strijdig gebruik bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvrager is de eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nijkerk besluiten gelet op artikel 2.10 en 2.12 Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen en het vervangen van gevelelementen op het adres Domstraat 60-60a en het oprichten van een rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij op het adres Domstraat 59 Nijkerkerveen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierna genoemde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

- Melding activiteitenbesluit;
- Situatie tekening d.d. 21-06-2013;
- Schetsmatige weergave bestaande schuur d.d. 13-05-2013;
- Gevels en plattegrond binnen d.d. 03-06-2013;
- Doorsnede en details binnenbak d.d. 03-06-2013
- Plattegronden aanbouw voorzijde d.d. 21-05-2013;
- Plattegronden bedrijfshal d.d. 06-06-2013;
- Aanvraagformulier d.d. 06-06-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 05-06-2013;
- Historisch bodemonderzoek d.d. 24-05-2013;
- Bedrijfsplan / toelichting;
- Plattegronden brandcompartimenten d.d. 16-05-2013.

Voorschriften

- Met het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies mag **geen begin worden gemaakt** voordat de berekeningen van deze constructies minimaal 3 weken voor aanvang van desbetreffende bouwwerkzaamheden zijn ingediend en deze door de teamleider Omgevingsdienst De Vallei zijn goedgekeurd;
- De aanvang bouwwerkzaamheden, ontgraving- en grondverbeteringwerkzaamheden en storten van beton daaronder begrepen, moet tenminste twee werkdagen van te voren

- **worden gemeld** bij de heer W. Meiling van de Omgevingsdienst De Vallei (tel. 14 033);
- De voltooiing van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de Omgevingsdienst De Vallei worden gemeld.
- Door de toename van het verharde terrein adviseert het Waterschap om een waterberging op het perceel te realiseren met een capaciteit van circa 50 m³. Het is wenselijk om een overloop te maken vanuit de bergingsvijver naar een greppel in de directe omgeving.
- Op het perceel Domstraat 60a dient de uitbreiding aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw plaats te vinden op **de al bestaande fundatie en aanwezige vloestofdichte vloer**.
- Op het perceel aan de Domstraat 59 mag vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde **alleen ter plaatse van de poeren van de rijhal dieper dan 40 cm worden ontgraven**. Mocht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, het verharderen van het terrein of het aanleggen van de rijhal, toch noodzakelijk zijn om dieper te ontgraven dan moet er eerst een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer H. Schuurman van de gemeente Nijkerk.

Inhoudelijke overwegingen

- Op basis van de verstrekte gegevens heeft de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt, dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de bouwverordening 2007 van de gemeente Nijkerk;
- Blijkens het advies van de welstandscommissie welke op 3 juni 2013 is gegeven in het kader van vooroverleg, voldoet het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de in de welstandsnota opgenomen criteria;
- De aanvraag is op 6 juni 2013 ongewijzigd ingediend;
- Het perceel perceel Domstraat 60 en 60a heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 de bestemming bedrijf – transportbedrijf / loonbedrijf;
- Het bouwen van het bouwwerk is in strijd met artikel 7.2.2 lid a en artikel 7.2.2 lid h van de regels van dit bestemmingsplan, omdat de maximale oppervlakte van 1431 m² aan gebouwen wordt overschreden (wordt 2115 m²) en de maximale goothoogte (3 meter) van het bijgebouw ten behoeve van de woning wordt overschreden (3,3 meter);
- Het perceel Domstraat 59 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 de bestemming wonen en gedeeltelijk Agrarisch – Landschappelijke waarden;
- Het bouwen van het bouwwerk is in strijd met artikel 19.1 onder a van de regels van dit bestemmingsplan omdat een rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij niet ten dienste van de bestemming wonen is;
- Een gedeelte van de verharding valt binnen het gebied met de bestemming Agrarisch – Landschappelijke waarden. Dit gedeelte inclusief de bestaande paarden buitenbak wordt binnen het bouwperceel gebracht van de nieuwe bestemming;
- Gelet op artikel 2.10 tweede lid, van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo (planologische gebruiksactiviteit);
- Beoordeeld is of met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de planologische gebruiksactiviteit. Op het perceel Domstraat 59 wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd. Daarbij wordt een paardrijhal opgericht met een omvang van circa 800 m². Deze paardrijhal wordt niet gefundeerd, maar gerealiseerd op poeren. Op het perceel Domstraat 60 vindt een uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats met 430 m². Op de locatie van de te bouwen uitbreiding is in de huidige situatie sprake van een mestopslag, bestaande uit betonnen vloer en betonnen wanden. De uitbreiding omvat het overkappen van deze mestopslag. Achteraan het terrein wordt een extra deel verhard oppervlak aangebracht, ter plaatse van de paardenbakken, die hier verdwijnen;
- Voor deze ontwikkeling is een separaat bestemmingsplan "Domstraat 59 en 60, Nijkerkerveen" opgesteld en op 25 juni 2013 door het college vastgesteld. Het plan past binnen de regels van dit ontwerp bestemmingsplan mits ontheffing (10%) voor de maximale te bebouwen vierkante meters aan bebouwing en het overschrijden van de goothoogte van het bijgebouw ten behoeve van wonen wordt toegepast;
- De gemeenteraad heeft een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in

- artikel 2.27 lid 1 van de Wabo;
- Op grond van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 05-06-2013 kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning voor dit project;
- De ontwerpbeschikking van deze omgevingsvergunning is op 17 juli 2013 gepubliceerd in De Stad Nijkerk en heeft ter inzage gelegen met ingang van 18 juli 2013 tot en met 29-09-2013. Tegen deze ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Aanwijzingen

- Indien er grond moet worden afgevoerd dient er eerst depot onderzoek (Ap04 keuring) worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf;
- Ingevolge de Wet Milieubeheer is het verboden om afvalstoffen aan een niet vergunninghoudend bedrijf af te geven;
- Indien achteraf blijkt dat er gebouwd is op verontreinigde grond is dit geheel voor eigen risico. De gemeente aanvaardt op geen enkele wijze enige vorm van aansprakelijkheid;
- Indien in verband met de realisatie van het bouwplan bomen of andere waardevolle houtopstanden moeten worden gekapt waarvoor een kapvergunning is vereist dient u deze aan te vragen bij Burgemeester en wethouders. Voor informatie en/of indiening kunt u terecht bij de heer A. van Voskuilen van de afdeling Infra en Wijkbeheer, telefoonnummer 14 033;
- Afvoer van hemelwater lozen op open water". U kunt voor informatie contact opnemen met de heer S. van Triest van de afdeling Infra-wijkbeheer telefoonnummer 14 033;
- Bij het plaatsen van een bronbemaling dient voet het lozen van bronwater een ontheffing te worden gevraagd bij het Waterschap Vallei en Veluwe, telefoonnummer 033-4346000. Tevens dient u dit te melden bij de afdeling Infra-wijkbeheer. Bronwater mag niet worden geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel zonder zandvang.

Legesheffing

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 9.215,31
De leges moeten na ontvangst van de legesnota worden betaald.

Rechtsmiddelenclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit overeenkomstig de mededeling in De Stad Nijkerk ter inzage ligt in het stadhuis van Nijkerk, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn is verstreken. Is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, dan treedt dit besluit pas in werking nadat op het verzoek is beslist.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,



R.P. Guldmond
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei

ruimtelijke onderbouwing Domstraat 59 en 60, Nijkerkerveen

datum 5 juni 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	19
3.1	Bestaande situatie	19
3.2	Ruimtelijke beschrijving van het plan	19
3.3	Functionele beschrijving van het plan	20
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Waterhuishouding	21
4.3	Milieuaspecten	23
4.4	Ecologie	28
4.5	Verkeer en parkeren	29
4.6	Cultuurhistorie	30
4.7	Landschap	32
4.8	Kabels en leidingen	33
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	35
Bijlagen bij de toelichting		37
Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek	39
Bijlage 2	Bedrijfsplan	41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locaties Domstraat 59 en 60 te Nijkerkerveen 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 paardenhouderij/-fokkerij alsmede een loonbedrijf, transportbedrijf, handelonderneming en machinehandel. De op- en overslag van (agrarische) producten/stoffen behorende bij genoemde bedrijfsactiviteiten maakt hier onderdeel van uit.

De afgelopen jaren heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Nijkerk en de initiatiefnemer 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 59 als 60.

Doel is om op de locatie Domstraat 59 de woonbestemming om te zetten in een agrarische bestemming, voor de vestiging van een paardenfokkerij en de bouw van een paardrijhal van 800 m². Dit betreft deels een reparatie van de huidige situatie, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, omdat daarin een woonbestemming is toegekend aan dit perceel, waar vanwege nog geldende milieuvergunningen een bestemming Wonen met Agrarische Nevenactiviteiten meer op zijn plaats is. Op het perceel Domstraat 60 wordt de bestaande bedrijfsbebouwing van het aanwezige (agrarisch) loonbedrijf / transportbedrijf uitgebreid met 430 m².

Met dit voornemen worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt tussen de percelen Domstraat 59 en 60 een uitruil gedaan van bestaande milieuvergunningen en om dit mogelijk te maken wordt de bestemming gewijzigd, waarbij een beroep is gedaan op het overgangsrecht. Per saldo vindt er echter geen toename plaats van verkeersbewegingen of NGE.

Voor deze ontwikkeling is een separaat bestemmingsplan “Domstraat 59 en 60, Nijkerkerveen” opgesteld. Dat plan vormt de juridische verankering van de gewenste ontwikkelingen. Het bestemmingsplan moet echter nog moet worden vastgesteld. Aangezien de initiatiefnemer voortvarend aan de slag wil met de voorgenomen ontwikkeling, wenst hij, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, middels een uitgebreide omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig document omvat de ruimtelijke onderbouwing bij deze omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

De percelen liggen aan de Domstraat, in het buitengebied van de gemeente Nijkerk, ten westen van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied ligt tussen de rijksweg A28 en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle in. Op onderstaande afbeelding is het plangebied globaal aangegeven.



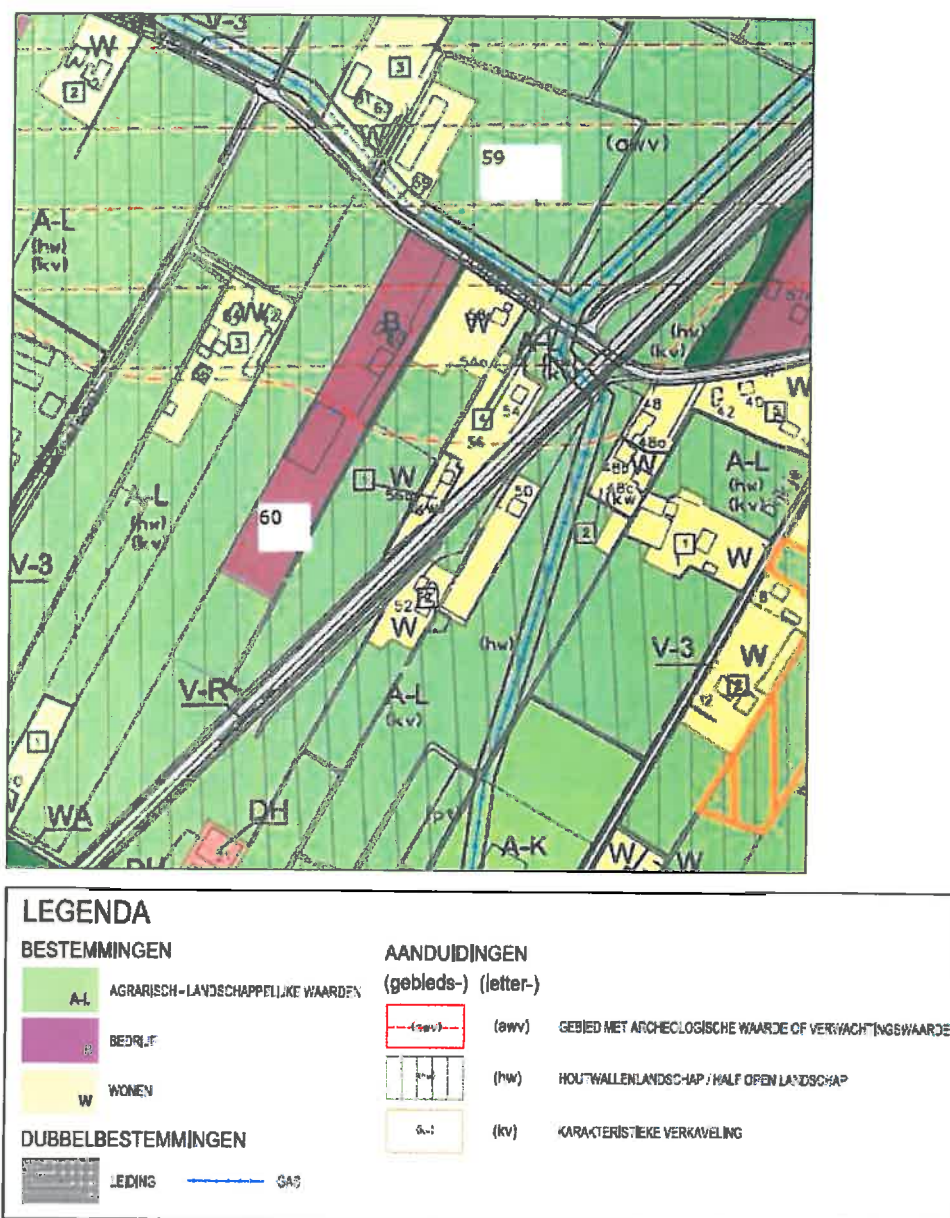
Afbeelding – Globale begrenzing plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor beide percelen is het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 26 maart 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 december 2009.

Voor Domstraat 59 gelden de bestemmingen Wonen en Agrarisch - Landschappelijke waarden. Deze landschappelijke waarden bestaan uit een karakteristieke verkaveling en houtwallenlandschap/half open landschap. Tevens ligt er een dubbelbestemming voor een aardgastransportleiding, die direct langs (en parallel aan) de Domstraat is gelegen. Het hele perceel is aangeduid als een gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde.

Het perceel Domstraat 60 is bestemd als Bedrijf (in de regels nader bestemd als transportbedrijf/loonbedrijf, tevens behoren mesttransport, machinehandel en een paardenhouderij/-fokkerij hier tot de toegestane activiteiten) en achteraan als Agrarisch - Landschappelijke waarden. Ook hier bestaan de landschappelijke waarden uit een karakteristieke verkaveling en houtwallenlandschap/half open landschap. Voor de noordelijke zijde van het perceel geldt de aanduiding Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde.



Afbeelding – Uitsnede geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 gaat nader in op de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 4 beschrijft de milieutechnische en andere randvoorwaarden die aan de orde zijn bij deze omgevingsvergunning. Tot slot behandelt hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor deze omgevingsvergunning zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond*
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;
- *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*
Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;
- *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*
Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe met de voorgenoemde nationale belangen is omgegaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De

AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de genoemde nationale ruimtelijke belangen uit het Barro is van toepassing op het plangebied.

Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijk plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor de planlocatie Domstraat 59 en 60. In een zogenoemde waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei & Veluwe zijn in de watertoets meegenomen. De waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 4.2.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Voor onderhavig plangebied zijn vooral de thema's niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied en landschap van belang. Het beleid ten aanzien van de landbouw is vooral opgenomen in de reconstructieplannen, in onderhavig geval Reconstructieplan Gelderse Vallei. Hier wordt verderop in dit hoofdstuk nader op ingegaan.

Voor uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied geldt een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m².

De provincie benadert het landschap met een ontwikkelingsgerichte strategie: "ontwikkeling met kwaliteit". Dat wil zeggen dat de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals woningbouw, de aanleg van bedrijventerreinen en natuurontwikkeling, moet bijdragen aan verbetering van de landschappelijke samenhang. Maar ook landschappen die geen grote gebruiksdynamiek kennen, vragen om een strategie die bevordert dat de kwaliteit op peil blijft. Dit alles vereist een ontwerpaanpak waarbij de ruimtelijke ingrepen zijn afgestemd op de kenmerken van de omgeving. Goede ontwerpcriteria zijn daarbij van groot belang: expliciete aandacht is gewenst voor de samenhang van (cultuurhistorische) objecten, de patronen in het landschap en het gebruik. Door nieuwe functies in lijn met bestaande patronen te ontwerpen, kan meerwaarde voor de landschappelijke samenhang worden bereikt.

Met deze omgevingsvergunning is sprake van een grotere uitbreiding van het bebouwd oppervlak van Domstraat 60 (niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied) dan 20%. Echter, verderop in dit hoofdstuk wordt in de paragraaf "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008)" nader ingegaan op waarom de ontwikkeling toch tot de mogelijkheden behoort.

Ten aanzien van het landschap wordt de ontwikkeling van beide percelen overeenkomstig de aanwezige landschappelijke waarden uitgevoerd, waarbij deze waarden waar mogelijk worden versterkt.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (2010)

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

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

In het kader van deze omgevingsvergunning valt op te merken dat de ontwikkeling waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft niet in strijd is met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

Reconstructieplan Gelderse Vallei (2005)

Het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is een plan om de ruimtelijke en milieuproblematiek in het gebied, grofweg begrensd door de Veluwe, de Randmeren, de A27, de Kromme Rijn en de Nederrijn, in de komende 12 jaar aan te pakken.

Het reconstructieplan moet de problemen die zich voordoen in het landelijk gebied (de 'gestapelde' problematiek) in de concentratiegebieden integraal aanpakken en moet een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren. De problematiek binnen de bebouwde kom van dorpen en steden in het gebied is geen onderdeel van dit plan.

De reconstructiegebieden zijn in drie zones onderverdeeld, namelijk landbouwwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied valt geheel binnen het verwevingsgebied. Verwevingsgebieden zijn die delen van het plangebied die niet als extensiverings- of landbouwwontwikkelingsgebied zijn aangeduid. Zij vormen de overgangsgebieden tussen de extensivering- en landbouwwontwikkelingsgebieden, waarin sprake is van een sterke verwevenheid van functies. Bij deze verwevenheid kan sprake zijn van accenten die liggen op natuur, landschap en/of water, maar steeds in combinatie met landbouw.

Voor het plangebied is van belang dat het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. Binnen verwevingsgebieden behoort een verplaatsing of vestiging van een grondgebonden veehouderij tot de mogelijkheden.

Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008)

Regio De Vallei heeft in 2008 een beleidsnotitie opgesteld, getiteld 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten'. In deze notitie zijn voorwaarden opgenomen waaronder niet-agrarische bedrijven kunnen uitbreiden. Regio De Vallei heeft in 2012 een nadere invulling van het beleidsstuk vervaardigd. Deze nadere invulling is inmiddels door de provincie Gelderland geaccordeerd. De gemeenten die onderdeel uitmaken van Regio De Vallei zullen elk voor zich besluiten over de notitie met de nadere invulling. Ook aan de gemeenteraad van Nijkerk wordt de 'nadere invulling' ter besluitvorming voorgelegd.

Het regionale beleidsdocument geeft speciale aandacht aan bedrijven die nu al meer bebouwing hebben dan 1.000 m². Uitbreiding van deze niet-agrarische bedrijven is onder voorwaarden mogelijk. Onder meer is opgenomen dat een bijdrage vereist is aan de versterking van de landschaps- en natuurwaarden. Aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit. Uitgegaan wordt van hoge eisen van welstand. Ook dient de uitbreiding gepaard te gaan met compenserende sloop. De verhouding voor een gebiedsgebonden bedrijf zoals Domstraat 60 is voor de sloopeis 1 op 2. Er dient tweemaal zoveel gesloopt te worden als dat er nieuw wordt gebouwd. Dit kan worden gerealiseerd door de aankoop van sloopmeters elders in het buitengebied. Met 'gebiedsgebonden' wordt bedoeld dat het bedrijf qua karakter gebonden is aan het buitengebied. Voor een loonwerk- en mesttransportbedrijf is dat het geval.

De totale uitbreiding van de bebouwing mag volgens het regionale beleid niet meer bedragen dan 25%, wat in onderhavig geval uitkomt op 358 m². De uitbreiding voor Domstraat 60 bedraagt meer dan dit, namelijk 430 m².

In het licht van het bereiken van een totaaloplossing voor de inrichting van de percelen Domstraat 59 en 60, en gelet op het voormalig gebruik van Domstraat 59 t.b.v. het bedrijf, is de gemeente Nijkerk in dit specifieke geval bereid planologisch medewerking te verlenen aan de gevraagde uitbreiding van bedrijfsbebouwing op Domstraat 60 met 430 m². Dit onder voorwaarden dat:

- uit een te vervaardigen bedrijfsplan de noodzaak van de uitbreiding blijkt;
- de conform het regionale beleid vereiste sloopmeters worden aangekocht en ingezet;
- landschaps- en natuurwaarden worden versterkt;
- voor de bebouwing wordt uitgegaan van hoge eisen van welstand;
- afspraken tussen het bedrijf en de gemeente worden gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst.

In bijlage 2 is een bedrijfsplan opgenomen, waaruit blijkt dat de uitbreiding noodzakelijk is.

Ten aanzien van de vereiste sloopmeters wordt opgemerkt dat hierover reeds overleg plaatsvindt tussen de initiatiefnemer en een derde partij. Dit overleg vindt plaats in samenspraak met de gemeente Nijkerk. Wanneer dit rond is, worden de betreffende sloopmeters ingezet ter compensatie van de uitbreiding te Domstraat 60.

In het plangebied is vooral sprake van aanwezige landschapswaarden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7. In het kader van de welstand zal nader overleg plaatsvinden met welstandscommissie van Nijkerk, waarbij de te realiseren bebouwing wordt getoetst aan de eisen van welstand. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.1. Aan de gestelde voorwaarden wordt derhalve voldaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 30 juni 2011 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'.

Relevant beleid voor deze omgevingsvergunning is het volgende. Beschreven is dat landbouw en landschap in balans moeten zijn in nauwe samenwerking met de agrarische gemeenschap. Hierbij zijn de doelen verrommeling tegengaan, toekomstgerichte ondernemers maatwerk bieden en innovatie in de landbouw stimuleren. In het buitengebied dienen landbouw, landschap, recreatie en natuur zoveel mogelijk verweven te worden.

In de Structuurvisie is tevens een globale indeling in landschapstypologieën opgenomen. De landschapstypologie voor deze locatie is veenontginningslandschap. Hier is een verkaveling van rechte lange percelen. Het landschap is kleinschalig, sloten scheiden de percelen en lange rechte wegen met wegbeplanting kenmerken het gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de perceelsbeplanting.

Op basis hiervan is te concluderen dat deze omgevingsvergunning aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Notitie van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk (2012)

In deze Notitie van Uitgangspunten (NvU) wordt op thematische wijze inzicht gegeven in de beleidsuitgangspunten die worden gehanteerd bij het opstellen van het actualisatie- en reparatieplan voor het buitengebied van Nijkerk. Het doel is om gegeven de nieuwe ontwikkelingen te komen tot de randvoorwaarden die horen bij de opgave om voor het buitengebied van Nijkerk een passend reparatievoorstel voor het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 te formuleren.

In de bestemmingsplansystematiek is ervoor gekozen om agrarische activiteiten met een omvang tot 20 NGE geen agrarisch bouwperceel toe te kennen. In veel gevallen betreft het locaties waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd is geweest en nu op beperkte schaal nog vee wordt gehouden. Van een structurele bron van inkomsten of of reëel agrarisch bedrijf (> 70 NGE) is ter plaatse geen sprake. Het merendeel van de betreffende locaties leent zich niet voor een reële doorstart, maar niet is uit te sluiten dat op voorkomende voormalige agrarische bouwpercelen locaties reële doorstart mogelijkheden zijn.

- In het plan wordt geen regeling opgenomen om voor percelen met een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten een doorstart te kunnen maken en opnieuw een agrarisch bouwperceel toe te kennen. Voor deze situaties kan een maatwerkoplossing worden geboden in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In ieder geval dient er sprake te zijn van een goed bedrijfsplan, een reëel agrarisch bedrijf en het dient een agrarisch grondgebonden bedrijf te betreffen.
- Een doorstart ten behoeve van een intensieve veehouderij wordt niet toegestaan.

Hervestiging is het verplaatsen van een agrarisch bedrijf van het ene naar het andere agrarisch bouwperceel. Het hervestigen van eenzelfde soort agrarisch bedrijf naar een andere locatie is zonder meer toegestaan.

Aan paarden gerelateerde activiteiten is een bijzondere vorm van agrarische activiteit die kan rekenen op een toenemende belangstelling, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig. Ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteit kan een onderscheid worden gemaakt in drie verschillende gebruiksvormen. Agrarische bedrijven (fokkerijen), paardenhouderijen en maneges:

- onder een fokkerij wordt verstaan een agrarisch bedrijf met een ondergrens van 20 NGE gericht op fokken, opfokken van paarden en/of hengstenhouderijen, trainingsinstituten of melkproductie. De eisen ten aanzien van een agrarisch bedrijf zijn richtinggevend. Deze bedrijven worden gekenmerkt als een regulier grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een paardenhouderij is een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het africhten van paarden, het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenstalling en -pension) dan wel de handel in paarden. Deze bedrijven zijn in het bestemmingsplan bestemd als bijzonder agrarisch bedrijf met een nadere aanduiding 'paardenhouderij'.
- maneges (en andere recreatiebedrijven) gericht op het berijden van paarden zijn recreatieve bedrijven en hebben de bestemming recreatie.

In het geldende bestemmingsplan zijn de aanwezige paardrijhallen positief bestemd. Deze lijn wordt overgenomen in het actualisatie- en reparatieplan. Gezien de omvang en ruimtelijke uitstraling van paardrijhallen is in algemene zin een terughoudend beleid gewenst in het toestaan van nieuwe paardrijhallen bij paardenfokkerijen en paardenhouderijen. Op het ogenblik is beleid in voorbereiding met betrekking tot de voorwaarden waaronder nieuwe paardrijhallen kunnen worden toegestaan.

Met deze omgevingsvergunning is deels sprake van een reparatie van de huidige situatie, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, omdat daarin een woonbestemming is toegekend aan dit perceel, terwijl er nog aanwezige agrarische rechten zijn (milieuvergunning) en een bestemming Wonen An op zijn plaats was geweest. Op basis van het bovenstaande beleid kan hier een doorstart worden gemaakt van het agrarische bedrijf ten behoeve van een paardenfokkerij. Daarbij levert het overhevelen van de agrarische activiteiten van Domstraat 60 naar Domstraat 59 geen problemen op in het beleid van de gemeente, omdat het om eenzelfde type agrarische activiteiten gaat.

Welstandsnota (2012)

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. Deze welstandsnota bestaat uit een ruimtelijke atlas en een welstandskaart. De atlas fungeert als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijke toetsinstrument.

Op de welstandskaart is te zien dat het perceel Domstraat 59 valt onder een beperkt welstandsregime. Dit houdt in dat het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst wordt, de stedenbouwkundige benadering.

Voor dit welstandregime doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling;
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld;
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk;
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

Bij de erfinrichting dient rekening gehouden te worden met deze welstandscriteria. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hier nadere aandacht aan worden besteed.

Beleidsnota cultuurhistorie

Deze Beleidsnota heeft als belangrijkste doel het bieden van een kader waarbinnen het toekomstige cultuurhistorische beleid in de gemeente kan worden uitgezet. Op basis van het hierin uiteengezette beleid zullen meerdere cultuurhistorische projecten kunnen worden opgezet. In de nota worden de ontwikkelingsgeschiedenis en de belangrijkste cultuurhistorische kenmerken en waarden binnen de gemeente beschreven. Hieruit komen de speerpunten voor het cultuurhistorische beleid naar voren.

Binnen de gemeente Nijkerk is een grote variatie aan landschapstypen aanwezig die uiting geven aan de samenkomst van verschillende landschappelijke ondergronden binnen de gemeente. Een groot deel van het landschap binnen de gemeente is aangeduid als waardevol landschap op nationaal en provinciaal niveau. Belangrijk is verder dat er een aantal unieke objecten en structuren aanwezig zijn, zoals de restanten van het Kanaal van hertog Karel van Gelre (de "Oude Rijn"), de verkaveling van de polder Arkemheen en de ontginning en bebouwing in het Nijkerkerveen. Er is wel een bedreiging dat de verschillen tussen de landschapstypen verder dreigen te nivelleren. De raad van de gemeente Nijkerk heeft het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de periode 2005-2015 vastgesteld. Het behoud en het leefbaar maken van cultuurhistorische waardevolle elementen op zich en in relatie met hun ruimtelijke context (landschapstypen) neemt een belangrijke plaats in binnen het LOP. Voor onderhavig plangebied is er sprake van landschapswaarden die behouden dienen te blijven.

Archeologie

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Archeologische beleidskaart

Gemeentelijke archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Bij bodemingrepen dient vooraf vastgesteld te worden of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn. In geval van de aanwezigheid van behoudenswaardige vindplaatsen dienen deze door plaanpassing in de bodem behouden te worden of door middel van een opgraving te worden gedocumenteerd. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn. In paragraaf 4.6 is aangegeven welke verwachtingswaarden voorkomen in het plangebied.

De verschillende verwachtingswaarden brengen aanvullende regels met zich mee die in de legenda van de archeologische beleidskaart staan beschreven. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zijn, zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

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

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

1. Versterken van de aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurplekken 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.

Behoud cultuurlandschap

Het laagveenontginningslandschap bevindt zich in het zuid-westelijke deel van de gemeente. De hierin gelegen plaatsen Hoevelaken en Nijkerkerveen kenmerken zich door een sterk verstedelijkt buitengebied. De karakteristieke landschappelijke elementen zijn:

- de (nog herkenbare) langgerekte verkavelingsstructuur;
- de kavelslootbeplantingen in de vorm van singels. Deze zijn echter op veel plekken verdwenen. Door deze landschapselementen te herstellen en terug te brengen wordt de herkenbaarheid van het gebied vergroot. De gemeente doet dit door particulieren te stimuleren singels langs de sloten te herstellen en bosstroken aan te leggen.

De sterke afwisseling van groen en bebouwing geeft het gebied een bijzonder karakter. Het gebied is door de gemeente aangewezen als zoekgebied waar pleksgewijs nog gebouwd mag worden.

Met de komst van de Vinexwijk "Vathorst" in Amersfoort is een sterk contrast ontstaan tussen het stedelijke en het landelijke gebied. De overgang tussen de stad Amersfoort en het buitengebied van Nijkerk is zo nadrukkelijk, dat een overgangszone gewenst is. Voor de inrichting en vormgeving van de overgangszone wordt het landschap als basis gebruikt.

Deze omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarden of de overgangszone tussen Vathorst en het buitengebied van Nijkerk.

Milieubeleidsplan 2009 - 2012 van de gemeente Nijkerk

Het Milieubeleidsplan 2009-2012 is de opvolger van het Milieubeleidsplan 2004-2007 en is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met dit Milieubeleidsplan stelt de gemeenteraad de kaders van het milieubeleid voor de komende periode vast en brengt zij accenten aan die zij belangrijk vindt. Het milieubeleidsplan 2009-2012 is integraal en in samenhang met andere beleidsterreinen opgesteld.

Het accent ligt op duurzame ontwikkelingen en de aanpak van hardnekkige milieuproblemen. De nadruk ligt op een gezonde veilige leefomgeving, met een eigen verantwoordelijkheid voor bedrijfsleven en burgers. Door de kredietcrisis is de aandacht vooral ook gericht op duurzame energie en samenleving. Het milieubeleid anticipeert op wetgeving en recente ontwikkelingen.

Het Milieubeleidsplan kent vier speerpunten namelijk klimaat, leefbaarheid, duurzaamheid en verantwoordelijkheid. Binnen de vier speerpunten zijn subthema's ondergebracht.

De gemeente zet bijvoorbeeld in op energiebesparing en duurzame energie, op duurzaam ruimtegebruik en duurzaam bouwen als antwoord op de klimaatvraagstukken. Daarnaast zijn duurzame relaties tussen burgers, ondernemers, de maatschappelijke organisatie en de regiopartner belangrijk om uitvoering te geven aan dit plan.

Daarnaast werkt de gemeente aan het bewaken, behouden en verbeteren van de kwaliteit van het

water, de lucht, de bodem, het landschap en de natuur. Het verminderen van afval en het veilig maken en houden van de omgeving. Kort samengevat de kwaliteit van de Nijkerkse leefomgeving.

Deze omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan het milieubeleidsplan van de gemeente Nijkerk.

Waterplan (2006)

Het Waterplan bestaat uit twee delen.

- Deel 1 is het beleidsdeel "Gemeentelijk Waterplan Nijkerk, Visie en beleid 2005-2030" dat door de gemeenteraad van Nijkerk op 1 juni 2006 is vastgesteld. Hierin worden de visie en doelstellingen van het Nijkerkse waterbeleid omschreven. Door dit zo concreet mogelijk te doen zijn de vorderingen in de uitvoering van het plan goed te meten.
- Deel 2 is het uitvoeringsdeel "Gemeentelijk Waterplan Nijkerk, Uitvoerings- en Communicatieplan 2007-2011" dat jaarlijks door het college wordt geactualiseerd en vastgesteld en waarin de uit te voeren maatregelen zo concreet mogelijk zijn beschreven.

Gelet op hun grote betrokkenheid zijn de (voormalige) Waterschappen "Vallei & Eem" en "Veluwe" (inmiddels samengevoegd tot Waterschap Vallei & Veluwe) op een constructieve en intensieve wijze bij de totstandkoming van het gemeentelijk Waterplan betrokken.

De visie geeft aan hoe het watersysteem er op lange termijn uit moet zien en bevat doelstellingen voor de lange, middellange en korte termijn. De visie is opgebouwd uit zes thema's:

- Samen werken aan water en ruimte;
- Voort met afkoppelen;
- Aanpak grondwaterproblematiek;
- Verbeteren waterkwaliteit en ecologie;
- Bevorderen gebruik en beleving van water;
- Water en vuur.

In paragraaf 4.2 is de waterparagraaf opgenomen, waarin wordt ingegaan op de waterhuishouding in het plan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

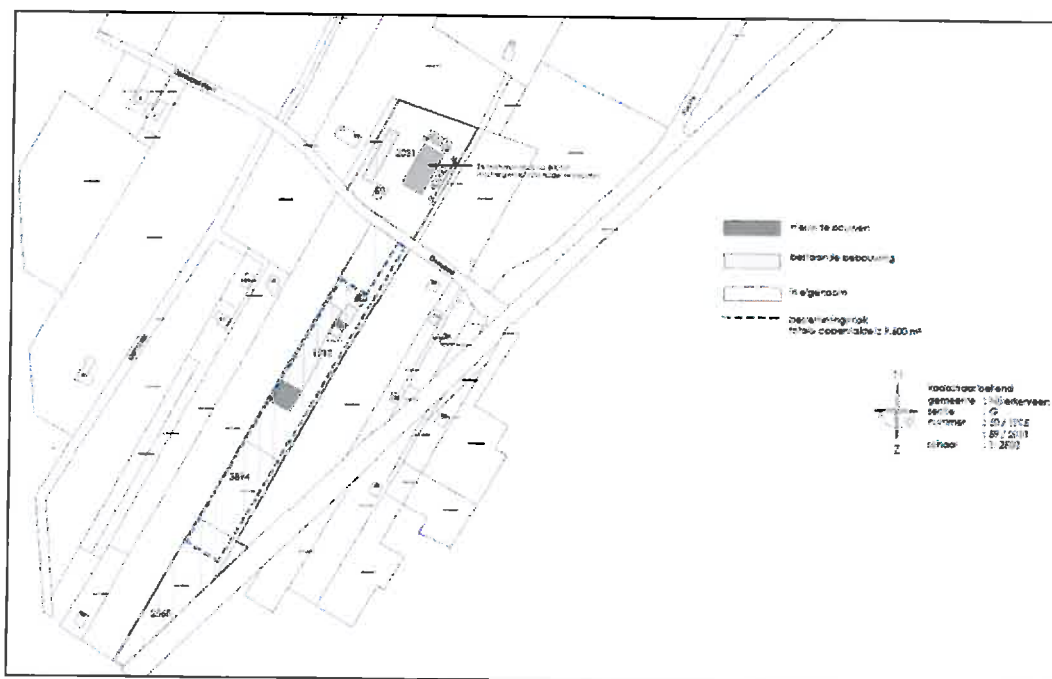
Op het perceel Domstraat 59 ligt een woonbestemming en een agrarische bestemming. In het verleden lag hier de bestemming "Agrarisch Dienstverlenend". Door de jaren heen is hier vee gehouden als activiteit bij het agrarisch dienstverlenend bedrijf. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 is geconstateerd dat er geen agrarisch dienstverlenende activiteiten meer werden uitgevoerd, waarna een woonbestemming is toegekend. Er is echter altijd vee gehouden met meer dan 5 NGE. De aanwezige bebouwing op het perceel biedt daar ook nog steeds de ruimte voor. Momenteel wordt deze bebouwing vooral gebruikt voor opslag van materieel. Daarnaast wordt hier ook nog vee gehouden. Op het perceel is tevens een bedrijfswoning aanwezig (in de huidige situatie is deze als burgerwoning bestemd).

Het bedrijf aan Domstraat 60 is een niet-agrarisch bedrijf. Er is sprake van een loonbedrijf, (mest-) transportbedrijf, machinehandel en onder meer diverse handelsactiviteiten en werkzaamheden voor een paardenhouderij/-fokkerij. In september 2012 is voor alle activiteiten op dit perceel nog een nieuwe omgevingsvergunning afgegeven. Ook op dit perceel is een bedrijfswoning aanwezig.

3.2 Ruimtelijke beschrijving van het plan

Op het perceel Domstraat 59 wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd. Daarbij wordt een paardrijhal opgericht met een omvang van circa 800 m². Deze paardrijhal wordt niet gefundeerd, maar gerealiseerd op poeren.

Op het perceel Domstraat 60 vindt een uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats met 430 m². Op de locatie van de te bouwen uitbreiding is in de huidige situatie sprake van een mestopslag, bestaande uit betonnen vloer en betonnen wanden. De uitbreiding omvat het overkappen van deze mestopslag. Achteraan het terrein wordt een extra deel verhard oppervlak aangebracht, ter plaatse van de paardenbakken, die hier verdwijnen.



Afbeelding - Indicatie nieuwe situatie (bron: Van Middendorp bouwkundig teken- en adviesbureau)

3.3 Functionele beschrijving van het plan

De activiteiten van de paardenfokkerij op het perceel Domstraat 60 worden overgeheveld naar het perceel Domstraat 59. De activiteiten voor de paardenfokkerij op het perceel Domstraat 60 worden hiermee geheel beëindigd op die locatie. Op Domstraat 59 ontstaat hierdoor een paardenfokkerij met in totaal circa 43 NGE, op basis van de milieuvergunningen die in de huidige situatie reeds gelden voor Domstraat 59 en 60 samen.

De activiteiten voor het agrarisch dienstverlenend bedrijf op het perceel Domstraat 59 (in de huidige situatie bestaand uit stalling van materieel) worden op die locatie beëindigd en overgeheveld naar de locatie Domstraat 60. Op deze locatie wordt flexibiliteit geboden, waarmee de bedrijfsactiviteiten op een zo goed mogelijke manier kunnen worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient een planologische en milieuhygiënische afweging plaats te vinden. Hoewel het een beperkte planologische afwijking betreft, geldt dit ook voor de onderhavige situatie. Hierna wordt een afweging gemaakt op de relevante aspecten.

4.2 Waterhuishouding

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Gemeentelijk Waterplan

Op 1 juni 2006 heeft de gemeenteraad het "Gemeentelijk Waterplan" vastgesteld. In het waterplan heeft de gemeente samen met Waterschap Vallei & Eem (inmiddels Vallei & Veluwe) het lokale waterbeleid vastgelegd. Verder sluit het waterplan aan bij het waterplan van de provincie Gelderland en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

De visie geeft aan hoe het watersysteem er op lange termijn uit moet zien en bevat doelstellingen voor de lange, middellange en korte termijn. De visie is opgebouwd uit zes thema's:

- Samen werken aan water en ruimte;
- Voort met afkoppelen;
- Aanpak grondwaterproblematiek;
- Verbeteren waterkwaliteit en ecologie;
- Bevorderen gebruik en beleving van water;
- Water en vuur.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is op 29 maart 2013 beoordeeld of en welke waterbelangen voor deze omgevingsvergunning relevant zijn.

Beoordeling

Omdat er een toename van verhard/bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd voor de beide locaties samen is het realiseren van waterberging een agendapunt. Het concept van het plan is daarom op 10 april 2013 toegestuurd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Op 3 juni 2013 heeft het Waterschap gereageerd. De reactie is hierna weergegeven.

Reactie Waterschap Vallei & Veluwe

De ontwikkelingen binnen de plangebieden aan de Domstraat hebben geen directe gevolgen voor de waterhuishouding. Binnen of grenzend aan het plangebied liggen geen keurwatergangen. Met uitzondering van de watergang die grenst aan het meest zuidelijke puntje van het plangebied. Maar in de directe omgeving hiervan vinden geen ontwikkelingen plaats. De overige watergangen en greppels zijn tertiaire/C-watergangen. Het Waterschap stelt dan ook geen eisen aan de waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied. Wel geeft het Waterschap graag een advies voor een duurzame uitwerking van de ontwikkeling waarbij wateroverlast op eigen terrein en in de directe omgeving wordt voorkomen.

Waterberging

Bij het invullen van de digitale watertoets is aangegeven dat er meer dan 2.500 m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning blijkt dat dit (slechts) 1.230 m² is in de vorm van een paardrijhal en uitbreiding van bedrijfsgebouwen.

Voor dit advies is uitgegaan van een toename van verhard oppervlak van $800 + 430 = 1.230$ m². Door deze toename van verhard oppervlak wordt het hemelwater versneld afgevoerd. Het Waterschap adviseert om circa 40 mm waterberging te realiseren. Voor de toename van het verharde oppervlak komt dit neer op circa 50 m³ waterberging. Op het terrein is voldoende ruimte om deze waterberging te realiseren.

Het Waterschap wijst de initiatiefnemer er op dat het wenselijk is een overloop te maken vanuit de bergingsvijver naar een greppel in de directe omgeving. Zo kan het hemelwater in extreme neerslagsituaties alsnog worden afgevoerd.

Duurzame bouwmaterialen

Het waterschap adviseert om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. Hierbij is het gebruik van lood, koper en zink niet wenselijk.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het Waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het Waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het Waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het Waterschap toe te passen.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten "milieubelastende activiteiten" aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof,

geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van "milieugevoelige activiteiten". De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Een paardenfokkerij (Domstraat 59) geldt op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering als een categorie 3.1 inrichting. Hiervoor geldt een afstand van 50 m ten behoeve van geur. Ten westen van deze locatie ligt een burgerwoning. Aangezien er op het perceel Domstraat 59 reeds een vergunning ligt voor agrarische activiteiten, kan dit worden gezien als een bestaande situatie. De rechten van de paardenfokkerij te Domstraat 60 worden echter overgeheveld naar de locatie Domstraat 59. Daarom is voor de realisatie van de rijhal een afstand van minimaal 50 meter aangehouden, ten einde de burgerwoning niet te belemmeren.

Een agrarisch loonbedrijf met een bvo van meer dan 500 m² (Domstraat 60) geldt op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering als een categorie 3.1 inrichting. Hiervoor geldt een afstand van 50 m ten behoeve van geluid. Een verhuurbedrijf van machines en werktuigen geldt eveneens als een categorie 3.1 inrichting. Ook hiervoor geldt een afstand van 50 m ten behoeve van geluid. De opslag van vaste meststoffen met een oppervlakte van 350 - 750 m² geldt als een categorie 3.2 inrichting. Hiervoor is sprake van een grootste afstand van 100 m ten behoeve van geur. Overigens zijn deze activiteiten allen reeds aanwezig in de huidige situatie.

Ten zuidwesten van het perceel ligt een woning. Deze woning ligt op een afstand van circa 125 meter vanaf de toekomstige bedrijfsbestemming. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het bedrijf en de woning elkaar niet hinderen, omdat er een grotere afstand dan 100 m aanwezig is.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige

bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Deze omgevingsvergunning maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. De woonbestemming op het perceel Domstraat 59 wordt straks gewijzigd in een agrarische bestemming, waardoor de bedrijfswoning op dit perceel juridisch gezien geen hinder ondervindt van de agrarische activiteiten van de paardenfokkerij op het eigen perceel. Ten aanzien van de burgerwoning ten westen van deze locatie, geldt dat voor een paardenfokkerij ten aanzien van geluid een afstand van 30 meter moet worden aangehouden. Aangezien er op het perceel Domstraat 59 reeds een vergunning ligt voor agrarische activiteiten, kan dit worden gezien als een bestaande situatie. Tevens blijft het aantal transportbewegingen per saldo gelijk aan de huidige situatie (zie ook bijlage 2). Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3.3 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Kijkend naar het toekomstig gebruik van de gronden voor Domstraat 59 ten behoeve van agrarische activiteiten waarbij mensen zich gaan ophouden in de hal, moeten humane risico's vanwege bodemverontreiniging onderzocht worden. Hiervoor zal een historisch bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Op het perceel Domstraat 60 vindt continuering plaats van de aanwezige activiteiten ten behoeve van het loon- en mesttransportbedrijf. Het achtererf wordt deels verhard. Deze grond is echter al bouwrijp: er hoeft niets aan gedaan te worden om het te kunnen verharden. Desondanks wordt vanwege de dieselolieopslag een historisch bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Opgemerkt wordt dat indien grondverzet plaatsvindt, dit middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels is gebonden.

Het historisch bodemonderzoek is in 2013 uitgevoerd door PJ Milieu BV. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

Domstraat 59

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de Domstraat 59 als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse van de nieuwbouwlocaties wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Derhalve wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht.

Domstraat 60a

Formeel is een bodemonderzoek noodzakelijk naar aanleiding van de aanwezige pomptankinstallatie ter plaatse van de geplande nieuwbouw. Echter aangezien de fundatie van het bouwwerk al aanwezig is, alsmede de aanwezigheid van een vloestofdichte vloer kan hiervan, in overleg met de gemeente, worden afgeweken. Aanbevolen wordt dan ook hierover in overleg met de gemeente te treden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3.4 Externe veiligheid

Door de gemeente Nijkerk is veiligheidsbeleid vastgesteld eind 2010 in de nota Externe Veiligheid. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten. De risico's, gevaarbronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde gevaarbronnen kunnen bedrijven zijn maar ook

transportroutes over de weg, rail of vaarwater en buisleidingen. Beoordeeld is of wordt voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden PR 10^{-6} (individueel) risico en de hoogte van het groepsrisico (GR) opzichte van de oriënterende waarde.

Het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRGs, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig meegenomen. Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen" (Rnvgs) en het Besluit transport externe veiligheid (Btev). Voor het beoordelen van de risico's van gasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) toegepast.

Risico's in en rondom het plangebied

Inrichtingen

In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen, die zijn aangewezen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO); er zijn dus ook geen 10^{-6} PR risico-contouren aanwezig. Dit zogenaamde plaatsgebonden risico geeft de zone aan waarbinnen zich geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen bevinden, zoals woningen, kinderdagverblijven etc..

Transportroutes

Het plangebied ligt binnen de invloedssferen van zowel de rijksweg A28 (afstand van circa 165 meter) als de spoorlijn Amersfoort-Zwolle (kleinste afstand van circa 15 meter). In de nieuwe situatie is er echter geen sprake van een toename van het aantal personen in het plangebied, of een toename van het aantal verkeersbewegingen.

De activiteiten voor de paardenfokkerij op het perceel Domstraat 60 vinden in de huidige situatie plaats in de buitenlucht. In de nieuwe situatie worden deze activiteiten overgeheveld naar het perceel Domstraat 59 en vinden ze in pandig plaats, op een grotere afstand van zowel de rijksweg A28 (nieuwe afstand circa 375 meter) als de spoorlijn Amersfoort-Zwolle (nieuwe afstand circa 125 meter). Dit komt de veiligheid ten goede.

Op de locatie Domstraat 60 vindt ter plaatse van de in de huidige situatie aanwezige paardenbakken zometeen stalling van materieel plaats. Dit betekent dat er zich op die locatie minder personeel en over een kortere periode in de directe nabijheid van de A28 en de spoorlijn bevinden. Ook dit komt de veiligheid ten goede.

Tevens geldt dat er met deze omgevingsvergunning geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

Buisleidingen

Onder de Domstraat ligt een aardgastransportleiding (W-500-01-KR-001), die in beheer bij Gasunie is. Voor deze aardgastransportleiding ligt de contour voor het plaatsgebonden risico (PR⁶) op het hart van de leiding. Ten oosten van het plangebied (afstand van circa 100 meter) ligt nog een aardgastransportleiding (W-502-02-KR-004), eveneens in beheer bij Gasunie. Ook hiervoor geldt dat de PR-contour op het hart van de leiding ligt. Voor de leiding onder de Domstraat geldt dat de bebouwingsvrije afstand van 5 meter in deze omgevingsvergunning in acht wordt genomen. Deze gasleidingen worden behandeld in de verantwoording groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Bij de beperkte verantwoording van het groepsrisico (GR) worden de volgende onderdelen behandeld:

- A. personendichtheid in de invloedssgebieden
- B. hoogte van het groepsrisico
- C. bestrijdbaarheid
- D. zelfredzaamheid

Ad A. Personendichtheid

Het plangebied bestaat uit twee woningen. Er wordt uitgegaan van 2,4 personen per woning waarvan 50 % overdag aanwezig is en 100 % 's nachts (conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico). De woningen zijn gelijk verdeeld waarbij een afstand van 5 meter (belemmerde strook) aan weerszijden van de leiding in acht is genomen waarbinnen geen kwetsbare objecten (als

woningen) aanwezig mogen zijn.

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt 1 werknemer per 100 m² b.v.o. waarvan 100% overdag aanwezig is en 0% 's nachts (conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico). In de nieuwe situatie zal voor Domstraat 60 sprake zijn van 1.861 m² b.v.o. (bestaande uit de geldende planologische rechten van 1.431 m² en de uitbreiding van 430 m²). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van circa 19 personen.

Voor Domstraat 59 geldt het oprichten van een rijhal van 800 m². Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van circa 8 personen. In totaal bedraagt het aantal personen daarmee circa 32 personen in de maximale bezetting. Dit zal 's nachts aanzienlijk minder zijn.

Opgemerkt wordt dat deze omgevingsvergunning geen kwetsbaar objecten toevoegt en ook is het niet de bedoeling dat er (nacht)verblijf wordt verschaft aan meerdere personen, in ieder geval niet belangrijk veel meer dan zich nu ook doorgaans in het gebied bevinden. De paardrijhal wordt ook niet commercieel of voor evenementen gebruikt. Vanaf beide locaties (op nr 59 en 60) is vluchten vanaf de bron mogelijk.

Ad B Hoogte van het groepsrisico

Volgens de lokale brandweer blijkt de hoogte van het groepsrisico onder de wettelijke norm van de oriëntatiewaarde van 1,0 te blijven in het plangebied. Dit betekent dat er qua externe veiligheid geen belemmeringen zijn op dit moment.

Ad C Bestrijdbaarheid

De risicobronnen en het plangebied zijn van twee zijden (of meer) bereikbaar en liggen deels binnen de zorgnorm, dat wil zeggen dat de brandweer binnen 8 minuten na de brandmelding ter plaatse moet zijn. Deze norm qua aanrijtijd wordt in de praktijk gehaald, aldus de lokale brandweer. Globaal gezien rukt de brandweerpost Nijkerk uit naar de noordelijke rand, post Zwarteboek naar het centrum van Nijkerkerveen en post Hoevelaken naar de westelijke rand. De Domstraat is redelijk binnen de norm aan te rijden.

Een incident op de A28, het spoor of met de buisleidingen is in principe bereikbaar. Sloten, struiken en bosschages, als ook de begaanbaarheid / toegankelijkheid van enkele landwegen vormen mogelijk een belemmering.

Nabij de risicobronnen is bluswater aanwezig. Het verdient alleen de aanbeveling om nabij het transport van gevaarlijke stoffen (A28, spoor, buisleiding), de bluswatercapaciteit te optimaliseren voor de bestrijdbaarheid van de maatgevende scenario's (bijvoorbeeld door het aanwezige oppervlaktewater daarvoor te optimaliseren). De kernen van de gemeente Nijkerk kennen een netwerk met brandkranen. De beschikbare informatie voor de Domstraat roept de vraag op of de bluswatercapaciteit voldoende dekkend is. In overleg met brandweer Nijkerk is geconstateerd, dat hier op termijn extra ondergrondse brandkranen zeer wenselijk zijn. Dit zal door de brandweer verder worden uitgewerkt en is in het kader van deze omgevingsvergunning niet ruimtelijk relevant.

In het gebied is een waarschuwings- en alarmeringssysteem (de zogenaamde WAS-palen) aanwezig die alleen de kern van Nijkerkerveen dekt. De Domstraat valt onder het buitengebied, waarvoor dekking niet vereist is. In overleg met brandweer Nijkerk is desgewenst te bepalen of, en waar, het wenselijk is, om toch sirenes bij te plaatsen. Inmiddels wordt ook het zogenaamde NL-Alert langzaam operationeel, waarmee mensen binnen een bepaald gebied gericht geïnformeerd kunnen worden door een bericht naar mobiele telefoons te sturen.

Tot slot is het belangrijk om, samen met de afdeling communicatie en de brandweer, actief naar de bewoners te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen (risicocommunicatie).

Ad D Zelfredzaamheid

Ten aanzien van de zelfredzaamheid van de in het plangebied aanwezige personen kan worden opgemerkt dat deze hoofdzakelijk zelfredzaam zullen zijn.

Conclusie

Deze omgevingsvergunning voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Vaststelling van deze omgevingsvergunning leidt echter niet tot een verhoging van het groepsrisico. Het groepsrisico is verantwoord. Voor de aanwezige leiding in het plangebied wordt een zakelijk rechtstrook in acht genomen.

4.3.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM10 betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Met deze omgevingsvergunning worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. Er wordt tussen de percelen Domstraat 59 en 60 een uitruil gedaan van bestaande milieuvergunningen. Per saldo vindt er echter geen toename plaats van verkeersbewegingen of NGE. Tevens is er geen sprake van een gevoelige bestemming in of nabij het plangebied. Van een verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook geen sprake. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Natura 2000

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op

grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Ook komen er in de nabijheid van het plangebied (in een straal van tenminste 3 km) geen Natura 2000-gebieden voor.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Voor deze omgevingsvergunning geldt dat er sprake is van een woonbestemming en agrarische bestemming op het perceel Domstraat 59 en een bedrijfsbestemming en agrarische bestemming op het perceel Domstraat 60. Voor de geplande ontwikkelingen hoeven geen bomen of struiken gerooid te worden. Tevens is er geen sprake van sloop van bebouwing waarin zich mogelijk beschermde soorten bevinden.

Voor het perceel Domstraat 59 geldt dat de realisatie grotendeels plaatsvindt in het deel dat een agrarische bestemming kent. Hier is in de huidige situatie reeds een agrarisch gebruik en onderhoud toegestaan, dat wil zeggen het maaien van het grasland of omploegen van de grond. Van beschermde planten- of diersoorten zal hier dan ook geen sprake zijn.

Voor het perceel Domstraat 60 geldt dat de nieuwe verharding achteraan het perceel wordt gelegd ter plaatse van waar in de huidige situatie de paardenbakken zijn gelegen. Ook hier kan het uitgesloten worden dat er zich beschermde plantensoorten op het perceel bevinden.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen onderzoek nodig is in het kader van flora en fauna. Vanzelfsprekend is de wettelijke zorgplicht uit de Flora- en faunawet onverminderd van toepassing.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

De beide locaties van het plangebied zijn gelegen aan de Domstraat. Deze staat in het oosten in verbinding met de Fliersteeg en de Amersfoortseweg, die op hun beurt weer in verbinding staan met de kern Nijkerk en, in het geval van de Amersfoortseweg, tevens met de kern Amersfoort. De locatie is daarmee goed bereikbaar voor verkeer. In het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied treedt geen verandering op.

Ten aanzien van parkeren is op de locatie Domstraat 60 reeds sprake van voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf, doordat een groot deel van het terrein is verhard, waaronder de brede inrit, die plaats biedt voor bezoekers van het bedrijf.

Op de locatie Domstraat 59 is ook reeds sprake van veel verharding. Het samenvoegen van de agrarische activiteiten ten behoeve van de paardenfokkerij op deze locatie resulteert in een toename van de behoefte aan parkeerplaatsen op het erf. Doordat het terrein echter al voor een groot deel is verhard, is er ruimte genoeg aanwezig om te parkeren op het erf.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in ruimtelijke plannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen.

In het plangebied is sprake van een karakteristieke verkaveling. Deze verkaveling is van cultuurhistorische waarde, omdat ze vertelt over de ontginning van het gebied. In de huidige situatie is de karakteristieke verkaveling bestemd. In de nieuwe situatie is bij de inrichting van de percelen rekening gehouden met het verkavelingspatroon, om ervoor te zorgen dat deze ook in de toekomst als zodanig blijft bestaan.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6.2 Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

De gemeente Nijkerk beschikt over een archeologische beleidskaart. Op deze kaart is voor het perceel Domstraat 59 vrijwel geheel sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde (afgedekt). Voor het perceel Domstraat 60 is overwegend sprake van een lage verwachtingswaarde en deels van een hoge verwachtingswaarde (afgedekt). Op de afbeelding hierna is weergegeven hoe deze verwachtingswaarden zich verhouden tot het plangebied.



Archeologische verwachting	AMZ-advies
hoog (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door een plaggendeek. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 250 m² bij bodemingrepen dieper dan 50 cm.
hoog (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door klei- of veen. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 250 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
hoog (afgedekt)	Het betreft een pot of huisruw waarop hoogstwaarschijnlijk bewoning heeft plaatsgevonden. Eventuele archeologische resten afgedekt door een plaggendeek of door klei of veen. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 30 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
hoog	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 250 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.
middelmatig (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door klei- of veen. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 1.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.
middelmatig	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 1.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.
laag (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door klei- of veen. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 10.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
laag	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 10.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.
historische kern Nieuwekerk: hoog voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 30 m² bij bodemingrepen dieper dan 50 cm.
overige historische kernt: hoog voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 100 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Abbeelding - Uitsnede archeologische beleidskaart

Voor het perceel Domstraat 59 wordt een deel van het terrein verhard en er wordt een paardenrijhal opgericht met een oppervlakte van 800 m². Binnen de hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm-mv. Doordat voor de paardrijhal geen fundering wordt gelegd, maar gebruik wordt gemaakt van poeren (met een omvang van circa 1 m² per poer), wordt deze oppervlakte van 250 m² niet overschreden. Voor het aanbrengen van de verharding hoeven geen grondwerkzaamheden plaats te vinden dieper dan 40 cm-mv. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek kan op basis hiervan dan ook achterwege blijven.

Voor het perceel Domstraat 60 worden alle bouwwerkzaamheden verricht binnen het gebied waarvoor een lage verwachtingswaarde geldt. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden bij een plangebied dat groter is dan 10.000 m² en bodemingrepen dieper dan 40 cm-mv. Hiervan is geen sprake. Een archeologisch onderzoek hoeft dan ook niet uitgevoerd te worden op het perceel Domstraat 60.

Daar komt bij dat voor het overkappen van de mestopslag helemaal geen sprake is van grondwerkzaamheden, omdat de fundering en wanden reeds aanwezig zijn. Voor het verharderen van het achterterrein hoeven ook geen grondwerkzaamheden plaats te vinden, deze grond is reeds bouwrijp. Het verharderen versterkt juist het beginsel "behoud in situ", wat inhoudt dat in beginsel eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond moeten blijven zitten. Het aanbrengen van een verharde laag op de ondergrond zorgt ervoor dat er geen grondwerkzaamheden meer plaats kunnen vinden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6.3 Monumenten

Behalve een waardevol bodemarchief, zoals beschreven in subparagraaf 4.6.2, kan er ook sprake zijn waardevolle bebouwing. Het kan daarbij gaan om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Een vertaling van deze regelgeving in het bestemmingsplan zou dubbelop zijn. Overigens zijn in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Het aspect monumenten vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.7 Landschap

Door de verstedelijking van de gemeenten Amersfoort en Nijkerk neemt de druk op het buitengebied sterk toe. De ontwikkelingsvisie de 'Groene Buffer' is opgesteld om te voorkomen dat de aanwezige flora en fauna in de Groene buffer onherstelbaar wordt beschadigd. Deze visie is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. De ontwikkelingsvisie geeft duidelijkheid over de begrenzing van de 'Groene Buffer' en over de huidige natuur- en landschapswaarden van dit kwetsbare gebied.

De gemeente hecht grote waarde aan het behoud van het groene karakter van het buitengebied en wil voorkomen dat Amersfoort en Nijkerk aan elkaar groeien. Daartoe heeft de gemeente een viertal doelen gesteld:

1. Veiligstellen groene leefomgeving
2. Ontwikkelen natuurwaarden
3. Versterken landschappelijke identiteit
4. Vergroten recreatief gebruik

De landschapstypologie voor onderhavige locatie is veenontginningslandschap. Hier is sprake van een verkaveling van lange, rechte percelen. Het landschap is een houtwallenlandschap, waar halfopenheid de landschapswaarde vormt. Sloten scheiden de percelen en lange rechte wegen met wegbeplanting kenmerken het gebied. Het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan, is gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de perceelsbeplanting.

Met deze omgevingsvergunning is rekening gehouden met de landschapskarakteristiek/-identiteit. Voor de agrarische gronden geldt (op basis van het geldende bestemmingsplan) een vergunningplicht, ten einde het landschap niet aan te tasten. Bij de erfinrichting van Domstraat 59 wordt ingespeeld op het wensbeeld van de gemeente om de strookverkaveling te hanteren en eventuele nieuwe bebouwing parallel aan de verkaveling te situeren. Tevens wordt de nieuw te bouwen rijhal landschappelijk ingepast door gebruik te maken van jonge aanplant.

Voor Domstraat 60 wordt de nieuwe bebouwing achterop het erf, in het verlengde van de kavel gesitueerd. De houtwal langs de sloot wordt in stand gelaten, conform het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsvisie 'Groene Buffer'.

Het aspect landschap vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.8 Kabels en leidingen

Het perceel Domstraat 59 wordt compact ingericht, waarbij de nieuwe rijhal loodrecht op de weg wordt gerealiseerd, parallel aan de reeds aanwezige schuur. Hierdoor staat de rijhal in lijn met de karakteristieke strokenverkaveling, terwijl toch een compact erf blijft behouden. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast, door gebruik te maken van streekeigen beplanting om het perceel heen. Dit versterkt het beeld van het houtwallenlandschap (halfopenheid), doordat de houtwallen in contrast staan met het naastgelegen open grasland ten oosten van het perceel.

De ontwikkeling van het perceel Domstraat 60 vindt achterop het erf plaats, in het verlengde van de reeds aanwezige bebouwing. De karakteristieke verkaveling blijft hierdoor behouden. De aanwezige houtwal aan de oostzijde van het perceel op de erfgrans is specifiek bestemd, waardoor deze houtwal niet zomaar kan worden verwijderd. Voor het overige wordt het perceel vooral aan de achterzijde beter landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Het verdwijnen van de paardenbakken en het toevoegen van de erfbeplanting draagt bij aan het houtwallenlandschap (halfopenheid), doordat de houtwallen ook hier in contrast staan met het achterop het perceel gelegen open grasland.

Het aspect landschap vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels, zoals ondergrondse of bovengrondse hoogspanningsverbindingen voor. Wel is er sprake van een aardgastransportleiding op het perceel Domstraat 59. Deze leiding is in de huidige situatie reeds aanwezig. In de nieuwe situatie vindt hier geen wijziging in plaats. De bebouwingsvrije afstand voor de leiding wordt in acht genomen, dat wil zeggen dat hierbinnen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.4.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is geprojecteerd op gronden die in eigendom van de aanvrager zijn. De uitvoerbaarheid van het plan is in dat kader gewaarborgd.

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van extra bouwmogelijkheden op het perceel. De gemeente maakt echter geen kosten die op de initiatiefnemer verhaald worden, anders dan de verschuldigde leges conform de legesverordening. Een exploitatieplan behoeft niet te worden vastgesteld.

Evenwel is in het kader van de economisch uitvoerbaarheid met de verzoeker een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Dit deel van de overeenkomst strekt ertoe dat eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Op deze wijze is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Deze omgevingsvergunning wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Voor zover er zienswijzen binnenkomen en deze gegrond worden verklaard, worden ze verwerkt. Een en ander wordt vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Bijlagen

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek

HISTORISCH (BODEM)ONDERZOEK (standaard)

**Domstraat 59/60a
Nijkerkerkveen
Kenmerk: 1320901H**



Opdrachtgever: Handels- en Transportbedrijf Mostert & van de Weg BV te Nijkerkerveen

Datum rapport: 24 mei 2013
Status: Definitief

Uitvoering: PJ Milieu BV

**Projectleider en
rapporteur:** ing. J.A. Slotboom-van Vliet
slotboom@pjmilieu.nl

Autorisatie: ir. H.J.R. van Dassel

A blue ink signature of ir. H.J.R. van Dassel.

INHOUD

Pagina

1	INLEIDING	3
2	ONDERZOEKSLOCATIE	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Huidig gebruik (gebiedsinspectie)	5
2.3	Historisch gebruik (archiefonderzoek)	7
2.4	Toekomstig gebruik	8
3	VOORONDERZOEKSGEBIED	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Bodeminformatie	10
3.3	Achtergrondgehalten	10
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	11
5	CONCLUSIES	12

BIJLAGEN

1. Verklarende woordenlijst
2. Geraadpleegde bronnen
3. Resultaten vooronderzoek
4. Kadastrale kaart, topografisch overzicht en tekening

1 INLEIDING

In opdracht van Handels- en Transportbedrijf Mostert & van de Weg BV te Nijkerkerveen is door PJ Milieu BV in 2013 een historisch (bodem)onderzoek uitgevoerd voor de locatie Domstraat 59/60a te Nijkerkerveen.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderhavige onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning. Men is voornemens een rijhal te bouwen ter plaatse van de Domstraat 59 en de bestaande bebouwing uit te breiden ter plaatse van de Domstraat 60a. Binnen de gemeente Nijkerk is bepaald dat geen bodemonderzoek noodzakelijk is, tenzij uit een uit te voeren historisch onderzoek blijkt dat de locatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Doelstelling

Het doel van het historisch onderzoek is dan ook allereerst om vast te stellen of er aanleiding is bodemverontreiniging te verwachten. Indien dit daadwerkelijk het geval is, wordt aanvullend een gedegen en doelmatig 'op maat gesneden' plan voor bodemonderzoek aangegeven.

Normering

De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het historisch onderzoek is afgeleid van de NEN 5725¹. Het eventueel aangegeven 'op maat gesneden' plan voor bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740².

Indeling rapport

In de rapportage worden de uitvoering en resultaten van het onderzoek besproken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de verzamelde informatie van de onderzoekslocatie en het vooronderzoeksgebied (de omgeving) weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie. Tenslotte worden de conclusies in hoofdstuk 5 weergegeven.

Verantwoording

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Opgemerkt dat PJ Milieu BV geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de onderzochte locatie.

1 NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Delft 2009

2 NEN 5740, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, Delft 2009

2 ONDERZOEKSLOCATIE

2.1 Algemeen

Onderstaande informatie over de onderzoekslocatie (het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 2.

De onderzoekslocatie wordt gevormd door de bouwlocatie ter plaatse van Domstraat 59/60a te Nijkerkerkveen. De bouwlocatie is momenteel in gebruik als grasland. Ter plaatse van de Domstraat 60a is een vloeistofdichte vloer aanwezig. Enkele (topografische) gegevens omtrent de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Domstraat 59/60a Nijkerkerkveen
Gemeente	Nijkerk
Kadastrale aanduiding	Gemeente Nijkerk, sectie H, perceel 1915 en 2650*
Oppervlakte perceel	15.914 m ²
Oppervlakte gebied	Circa 1.200 m ²
X-coördinaat	158.845
Y-coördinaat	467.951
Eigenaar	
Naam	Handels- en Transportbedrijf Mostert & van de Weg BV
Contactpersoon	dhr. K. Mostert
Adres	Domstraat 60A
Postcode en plaats	3864 PR Nijkerkerveen
Telefoon	033 257 14 59
E-mail	k.mostert@mostervdweg.nl

= ten aanzien van deze percelen zijn geen aantekeningen in het kader van het artikel 55 Wet bodembescherming opgenomen, hetgeen inhoudt dat bij het Kadaster geen bodeminformatie is geregistreerd

Voor de regionale en lokale ligging wordt verwezen naar bijlage 4, topografisch overzicht en kadastrale kaart. Hier is tevens een situatietekening opgenomen.

2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie)

Inrichting gebied

Op Domstraat 59 is een woonhuis met een schuur gesitueerd. De locatie is voorzien van een klinkerverharding. Op Domstraat 60a is een woonhuis met schuren gesitueerd. De locatie is (deels) voorzien van een vloeistofdichte betonverharding.

Het geheel maakt een verzorgde indruk.

Informatie opdrachtgever/bewoner/eigenaar en gemeente

Bij de opdrachtgever, tevens eigenaar van de locatie is bekend dat er ter plaatse van de Domstraat 59 geen bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen aanwezig zijn welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Ter plaatse van de Domstraat 60a zijn enkele gegevens bekend met betrekking tot bodembedreigende activiteiten welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Relevante informatie hierover is opgenomen in tabel 2.

Tabel 2 Bodembedreigende activiteiten Domstraat 60a

Activiteit	Situering	Verwachte verontreinigende stof
Olie-benzine- afscheider	Voor de bedrijfshal	Minerale olie
Dieseltank (AdBlue) met afleverzuil	Achter de bedrijfshal	Minerale olie
Gasolietank	Achter de bedrijfshal	Minerale olie
Wasplaats (in goede staat)	Achter de bedrijfshal	-
Werkplaats (met olie-opslag)	In de bedrijfshal	Minerale olie

Asbest

Tijdens de inspectie van Domstraat 59/60a is expliciet gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen op het maaiveld en aan de bebouwing (voor zover zichtbaar). De schuur is voorzien van



asbestverdacht golfplaten. Deze verkeren echter in goede staat. Uit het archiefonderzoek is gebleken dat de ventilatiekanalen van het woonhuis (nummer 59) asbesthoudend materiaal (eterniet) bevatten. Er zijn verder geen aanwijzingen (bijvoorbeeld puinverhardingen) verkregen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem van de locatie.

2.3 Historisch gebruik (archiefonderzoek)

De locatie heeft van een oorsprong een agrarische functie.

Verleende vergunningen

Bij de gemeente Nijkerk zijn voor Domstraat 59/60a de in de tabellen 3 en 4 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend. Relevante informatie afkomstig van de vergunningen is opgenomen in bijlage 3.

Tabel 3 Verleende vergunningen Domstraat 59

Datum	Omschrijving vergunning
06-05-1975	Oprichten bedrijfsschuur (voorzien van eterniet golfplaten)
06-05-1975	Bouwen van een (2 ^e bedrijfs)woning (voorzien van eterniet ventilatiekanalen)
17-11-1975	Oprichten, in werking brengen en in werking houden van een veehouderij met propaangasinstallatie en opslag van mest, gier en dieselolie. De dieselolietank is volgens dhr. K. Mosterd echter nooit geplaatst.
02-01-1990	Bouwen van een woning (ingetrokken)
25-10-2000	Gedeeltelijk intrekken milieuvergunning (minder vee)

Tabel 4 Verleende vergunningen Domstraat 60a

Datum	Omschrijving vergunning
1943	Vernieuwen van een schuurtje
1988	Vernieuwen woning
1990	Plaatsen hooiberg
1990	Bouw werktuigenberging
1994	Vergunning voor handel-, transport-, loonbedrijf en machinehandel
2001	Vergunning in verband met het veranderen van de inrichting of de werking
2002	Bouw opslagruimte en kantoor

Bodembedreigende activiteiten

Anders dan hierboven genoemd zijn er geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Bodeminformatie

Van de locatie zijn enkele bodemonderzoeksrapporten bekend. In tabel 6 zijn gegevens uit deze rapporten beknopt weergegeven. Ter plaatse van de wasplaats met vloeistofdichte vloer is eind 1994 of begin 1995 nieuwe grond (zand) opgebracht. Het zand is afkomstig van de firma J. v/d Brom & Zn. Het zand is in 1994 gekeurd (zie keuringsrapport in bijlage 3)

Tabel 5 Voorgaande bodemonderzoeken

Domstraat 60	
Type onderzoek	Schone grondverklaring J. v/d Brom & Zn.
Onderzoeksbureau	TauwMilieu
Datum rapport	12/01/1994
Kenmerk rapport	3332195
Aanleiding	Keuring zand uit Wolderwijd - Randmeren
Resultaten grond	Geen bijzonderheden
Type onderzoek	Vooronderzoek en aanvullend beperkt bodemonderzoek
Onderzoeksbureau	PJ Milieu BV (voorheen P&J Milieuservices B.V.)
Datum rapport	Resp. 24 juni 2002 en 23 juli 2002
Kenmerk rapport	0230401H
Aanleiding	Aanvraag bouwvergunning voor een opslagloods met kantoor / kantine
Resultaten grond	Geen bijzonderheden (zoals oliefilms en/of oliegeuren) waargenomen
Aanbevelingen	Geen aanvullend of nader bodemonderzoek noodzakelijk

2.4 Toekomstig gebruik

Men is voornemens een rijhal te bouwen ter plaatse van de Domstraat 59 en de bestaande bebouwing uit te breiden ter plaatse van de Domstraat 60a.

3 VOORONDERZOEKSGBIED

3.1 Algemeen

Onderstaande informatie over het vooronderzoeksgebied (kortweg omgeving) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 2.

Definiëring omgeving

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en een 'strook grond' hieromheen tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 6 zijn de adressen (voor zover bekend) en/of een omschrijving en het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 6 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	Domstraat 61-63	-
Westen	-	Grasland
Oosten	Domstraat 58	-
Zuiden	-	Grasland

Gebruik

Voor zover bekend blijft het gebruik van de locatie ongewijzigd

Verleende milieuvergunningen

Bij de gemeente Nijkerk zijn de in tabel 7 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

Tabel 7 Verleende vergunningen

Adres	Datum	Omschrijving vergunning
Domstraat 61	1981	Oprichten, in werking hebben en in werking houden van een autosloperij
Domstraat 61	2011	Intrekken hierboven genoemde vergunning

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

3.2 Bodeminformatie

Van de omgeving is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

Binnen de omgeving worden geen bodemverontreinigingen verwacht waardoor de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie is aangetast.

3.3 Achtergrondgehalten

Binnen de grenzen van de gemeente Nijkerk is een bodemkwaliteitskaart³ vastgesteld. De locatie is gelegen binnen zone 6 'Overig (buitengebied)'. Voor deze zone zijn de onderstaande lokale achtergrondgehalten vastgesteld (tabel 9).

Tabel 8 Lokale achtergrondgehalten

Vaste bodem	Ba	Cd	Co	Cu	Hg	Mo	Ni	Pb	Zn	MO	PAK
Bovengrond	152	0,65	12	46	0,19	2,1	21	69	211	219	4
Ondergrond	99	0,69	9	15	0,19	2,1	19	21	83	250	1

³ Bodemkwaliteitskaart Regio De Vallei, Tauw, 21-10-2011, kenmerk R001-4688082LNH-cmm-V02-NL

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De onderzoekslocatie ligt globaal op 2,3 m + NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en de geohydrologische situatie is de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd (GWK 21, kaartblad 32-west). De bodemopbouw is schematisch weergegeven in tabel 6.

Tabel 9 Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Lithologie
0 – 15	Eerste watervoerend pakket	Fijn tot matig grof, deels grindig zand
15 – 20	Scheidende laag	Klei
20 – 80	Tweede watervoerend pakket	Matig fijn tot uiterst grof, deels grindig zand

Uit het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater westelijk tot noordwestelijk gericht is. Het gebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

5 CONCLUSIES

Domstraat 59

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de Domstraat 59 als **onverdacht** ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse van de nieuwbouwlocaties wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Derhalve wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning **niet noodzakelijk** geacht.

Domstraat 60a

Formeel een bodemonderzoek noodzakelijk naar aanleiding van de aanwezige pomptankinstallatie ter plaatse van de geplande nieuwbouw. Echter aangezien de fundatie van het bouwwerk al aanwezig is, alsmede de aanwezigheid van een vloeistofdichte vloer kan hiervan, in overleg met de gemeente, vanaf worden geweken. Aanbevolen wordt dan ook hierover in overleg met de gemeente te treden.

BIJLAGE 1
Verklarende woordenlijst

VERKLARENDE WOORDENLIJST

Achtergrondgehalte: concentratie van een stof binnen een bepaald gebied die als 'normaal' wordt beschouwd. Het achtergrondgehalte kan zijn vastgesteld door de gemeente en/of bevoegd gezag.

Bodem: grond en grondwater

Bodembelasting: het proces waarbij verontreinigende stoffen op of in de bodem terecht komen. In het spraakgebruik worden de termen bodembelasting en bodemverontreiniging vaak ten onrechte door elkaar gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- **Plaatselijke bodembelasting:** een, in relatie tot de onderzoeksschaal, ruimtelijk beperkte (kern)belasting van de bodem (hoeveelheid aan verontreinigende stoffen die per tijdseenheid en per oppervlakte-eenheid op of in de bodem terecht komen)
- **Diffuse bodembelasting:** een, in relatie tot de onderzoeksschaal, gelijkmatige belasting van de bodem

Bodemverontreiniging: situatie waarbij stoffen zich op een zodanige wijze in de bodem bevinden, dat deze stoffen zich met de bodem kunnen vermengen, met de bodem kunnen reageren, zich in de bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen en één of meer van de functionele eigenschappen, die de bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen (hoeveelheid aan verontreinigende stoffen per volume eenheid bodemmateriaal).

Deellocatie: een deel van een locatie waarop een afzonderlijke onderzoekshypothese en onderzoeksstrategie van toepassing is waarbij de indeling in deellocaties is gebaseerd op de potentieel verontreinigende activiteiten.

Heterogeen verdeelde verontreinigende stof: een verontreinigende stof die wordt gekenmerkt door matig tot veel variatie op de schaal van monsterneming

Homogeen verdeelde verontreinigende stof: een verontreinigende stof die wordt gekenmerkt door geen of weinig variatie op de schaal van monsterneming

Hypothese: in het verkennend en het nader onderzoek gebruikt gebruikte term die betrekking heeft op aannames die verband houden met de verontreinigingssituatie

Kern: centrum van de ruimtelijke heterogeen verdeelde concentratie van verontreinigende stoffen

Mengmonster: een monster dat is verkregen door het mengen van afzonderlijke grepen of monsters en waarvan na een juiste wijze van monstervoorbehandeling slechts een (klein) deel wordt geanalyseerd.

m-mv: meter minus maaiveld.

Nader onderzoek: onderzoek in het kader van de saneringsparagraaf van de Wet bodembescherming volgend op het verkennend onderzoek, waarbij het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging is geconstateerd. Het doel is het vaststellen van de aard en

concentratie van de verontreinigende stoffen en de omvang van de bodemverontreiniging om, in het licht van de (potentiële) mogelijkheden van blootstelling en verspreiding, te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en om de urgentie van de sanering vast te stellen.

Nulsituatie-onderzoek: een referentiekader voor eventueel toekomstige bodemverontreinigingen, dat in het kader van de Wet Milieubeheer opgelegd kan worden. Voortvloeiend uit activiteiten binnen de inrichting dienen plaatsen die in de toekomst verontreinigd kunnen worden, te worden onderzocht op het voorkomen van de stoffen die deze verontreinigingen kunnen veroorzaken. Verontreinigingen die optreden na het nulsituatie-onderzoek *moeten* terstond worden opgeruimd. Bevoegd gezag is veelal de gemeente. Deze geeft in de omgevingsvergunning vaak aan dat de onderzoeksopzet - hier basisdocument - door het bedrijf ter goedkeuring dient te worden aangeboden aan het bevoegd gezag. **Indien vanwege de omgevingsvergunning bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, is het raadzaam het basisdocument ter beoordeling aan bevoegd gezag voor te leggen.**

NEN 5740: bodemonderzoeksprotocol volgens de Nederlandse Norm 5740. In de hedendaagse praktijk, het algemeen toegepaste protocol voor inventariserend bodemonderzoek op verdachte en niet-verdachte locaties. Voor *omgevingsvergunningen* wordt vaak onderzoek volgens dit protocol verlangd. Het Nulsituatie/BSB-onderzoeksprotocol is opgenomen in deze NEN 5740.

Onderzoekshypothese: veronderstelling over de ruimtelijke verdeling van de verontreinigende stof in het betreffende bodemcompartiment die wordt gebruikt voor het bepalen van de onderzoeksstrategie. De onderzoekshypothese wordt opgebouwd op basis van een aantal separate aannames die elk een specifiek deel van het verontreinigingsproces beschrijven.

Onderzoeklocatie voor het bodemonderzoek: het geografische gebied waar daadwerkelijk bodemonderzoek (verrichten boringen, plaatsen peilbuizen, analyseren grond- en grondwatermonsters) plaatsvindt.

Onderzoeklocatie voor het vooronderzoek: het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen.

Onverdachte deellocatie: plaats waar geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Voor grootschalige onverdachte locaties (>1 ha) geldt een afwijkende onderzoeksstrategie. Het bevoegd gezag is de provincie of één van de grote(re) gemeenten.

Plaatselijke bodembelasting met een verwachte duidelijke verontreinigingskern: een, in relatie tot de onderzoeksschaal, ruimtelijk beperkte (kern)belasting van de bodem. De potentieel verontreinigende activiteit heeft naar verwachting geleid tot een verdeling van de verontreinigende stoffen in de bodem met een duidelijke verontreinigingskern. De maximale oppervlakte van de kern is 1.000 m².

Potentieel verontreinigende activiteiten: activiteiten die kunnen leiden tot bodembelasting, met als mogelijk gevolg bodemverontreiniging.

Verdachte deellocatie: plaats op het bedrijfsterrein waar mogelijkerwijs bodemverontreiniging is of kan ontstaan.

Verhardingslaag (niet-doordringbaar): een verhardingslaag die ten behoeve van het onderzoek niet kan, of zo min mogelijk, moet worden doorboord ten behoeve van het verkrijgen van grondmonsters uit de onder de niet-doordringbare verhardingslaag liggende bodem. De niet-doordringbare verhardingslaag wordt niet tot de grond of bodem gerekend.

Verkenkend (bodem)onderzoek: een bodemonderzoek dat ten doel heeft met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Vooronderzoek: het verzamelen van informatie over het vroegere gebruik en het huidige gebruik, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Evenals het verzamelen van informatie over het toekomstige gebruik, de bodemopbouw en geohydrologie en financieel/juridische aspecten met betrekking tot een bepaald geografisch gebied. Op basis van de verzamelde gegevens wordt een totaalbeeld gevormd en worden conclusies getrokken over de afbakening van het geografische besluitvormingsgebied, de afbakening van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek, de onderverdeling van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek in deellocaties en de te hanteren onderzoekshypothese per deellocatie.

Vooronderzoeksgebied: het geografische gebied waarop het vooronderzoek betrekking heeft.

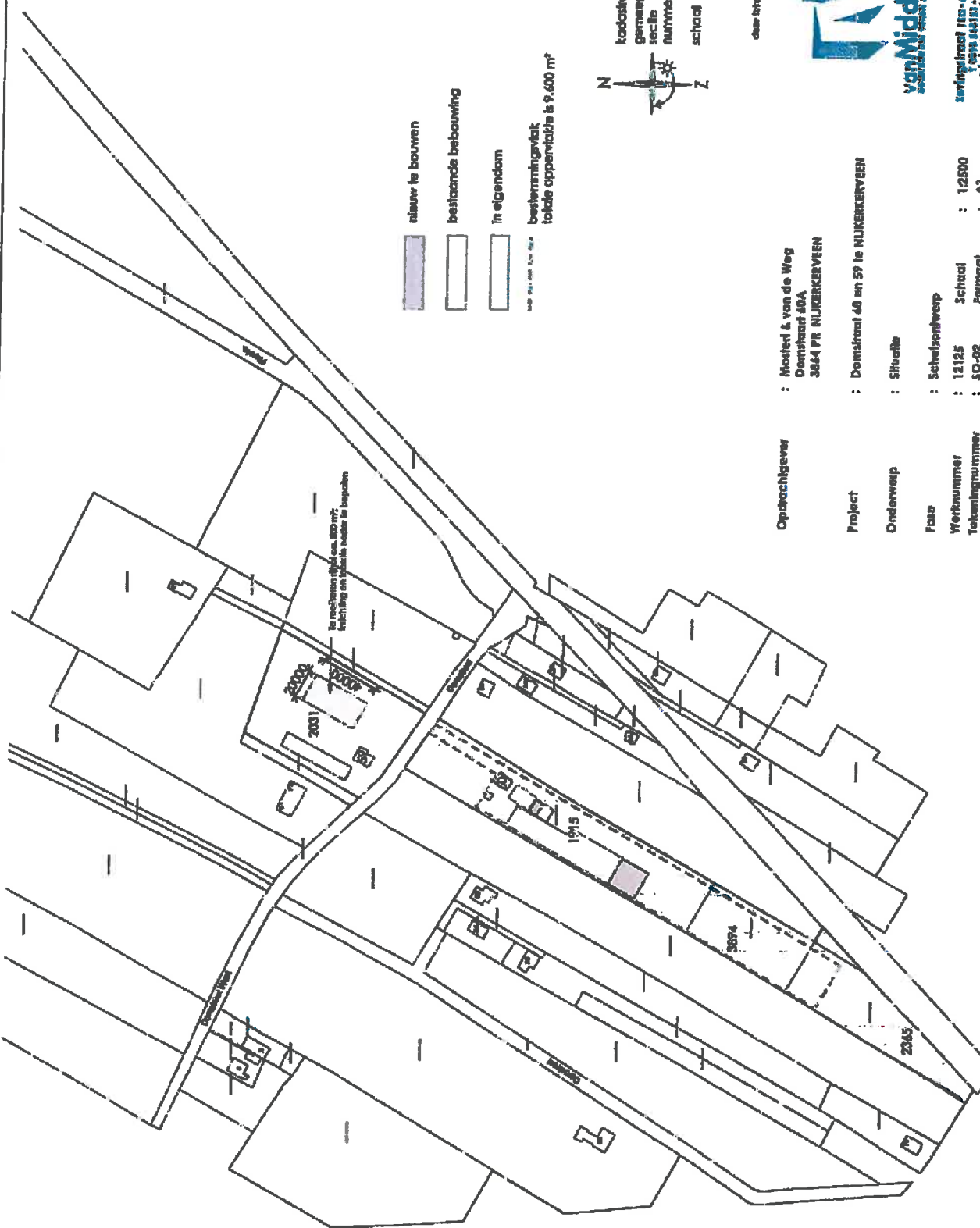
WBB: Wet Bodembescherming. Geeft de regels voor onderzoek en sanering. Onder andere voor het verplichte bodemonderzoek naar historische verontreinigingen op bedrijfsterreinen (AMVB 'verplicht bodemonderzoek'). Het bevoegd gezag is de provincie of één van de grote(re) gemeenten.

BIJLAGE 2
Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja/nee), omschrijving bron	Motivatie niet geraadpleegd	Datum raadpleging
<i>Historisch gebruik locatie en omgeving</i>			
Archief Bouwverordening	Ja	-	06-05-2013
Archief Hinderwet	Ja	-	13-05-2013
Archief ondergrondse tanks	Ja	-	13-05-2013
Archief Wet Milieubeheer	Ja	-	13-05-2013
Historische topografische kaart	Ja	-	06-05-2013
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	26-04-2013
Informatie gemeente/milieudienst	Ja	-	13-05-2013
Luchtfoto	Ja	-	13-05-2013
<i>Huidig gebruik locatie en omgeving</i>			
Archief Wet Milieubeheer	Ja	-	13-05-2013
Gebiedsinspectie	Ja	-	23-05-2013
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	26-04-2013
Toekomstig gebruik gebied	Ja	-	26-04-2013
<i>Bodeminformatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving</i>			
Gebiedsinspectie	Ja	-	23-05-2013
Informatie eigenaar/bewoner	Ja	-	26-04-2013
Informatie gemeente/milieudienst	Ja	-	13-05-2013
Verhardingen/kabels en leidingen	Ja	-	26-04-2013
<i>Bodemopbouw en geohydrologie</i>			
Bodemkaart Nederland	Ja	-	23-05-2013
Geologische kaart Nederland	Ja	-	23-05-2013
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	23-05-2013

BIJLAGE 3
Resultaten vooronderzoek

.



- nieuw te bouwen
- bestaande bebouwing
- in eigendom
- bestemmingsvlak
totale oppervlakte is 9.600 m²



kadastraal bekend
gemeente : Middelkerke
sectie : G
nummer : 60 / 1915
: 59 / 2031
schaal : 1: 2500

ditte tekening is niet geschikt voor afwerking

vanMiddendorp
LAND- EN VERKEERSTECHNIEK

Leuvensesteenweg 150 • 2000 Antwerpen
T +32 (0)3 235 11 11 • F +32 (0)3 235 11 22
E info@vanmiddendorp.nl
W www.vanmiddendorp.nl

Opdrachtgever	: Hostet & van de Weg Donsstraat 40A 3864 PR NUKERKEVEEN		
Project	: Donsstraat 40 en 59 te NUKERKEVEEN		
Onderwerp	: Situatie		
Fase	: Schetsontwerp		
Werknummer	: 12125	Schaal	: 1:2500
Tekeningnummer	: SO-02	Perceel	: A3
Gefabriceerd	: AVH	Datum	: 11-10-2012
		Wijz.	: 22-03-2013

HINDERWET AANKOMENDE 7-1-1908

De ontrent bij besluit van
burgemeesters en wethouders
dd. 17-11-1906 bl.
De secretaris van dijkkerk

[Signature]

1-1-1908

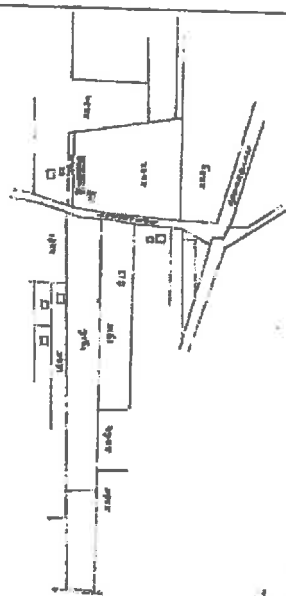
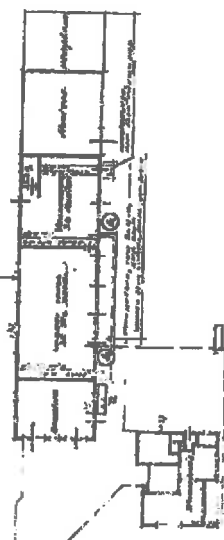
[Handwritten signature]



TEKENING BEHOORENDE BIJ AANVRAAG OM HINDERWET VERGUNNING VAN JOH. MOESTER, DEENSTRAAT IN DE RIJKSKEERVEN.



aanvraag N/A.



LEGENDA:

1. bestaande gebouwen
2. te slopen gebouwen
3. te bouwen gebouwen
4. verbindingswegen

De afgebeelde voorstellen zijn bedoeld om de afgebeelde voorstellen te verduidelijken.

De afgebeelde voorstellen zijn bedoeld om de afgebeelde voorstellen te verduidelijken.

[Handwritten signature]

RIJKSKEERVEN, 9 Juli 1970.
DE AANVRAGER,

[Handwritten signature]

BEHAAL 1/1300

INTERNE MEDEDELING

BESTEMD VOOR: : BWT Dirk
DATUM : 16-7-2002
ONDERWERP : Historisch onderzoek Domstraat 60
VAN : Richard Verduijn
Milieu

KOPIE AAN :

INHOUD MEDEDELING

Betreft; historisch bodemonderzoek
Domstraat 60
P&J Milieuservices
Projektnr; 0230401H
Datum rapport; 24 juni 2002

Uit het onderzoek blijkt dat er 4 verdachte plekken op het terrein zitten.

- een opslaghal met werkplaats en olie-opslag
- een olie en benzine-afscheider
- een afleverzuil voor dieselolie
- een wasplaats

De afleverzuil wordt aangegeven op de bijgevoegde situatietekening. Echter een bijbehorende opslag voor dieselolie wordt niet aangegeven en wordt in het onderzoek in het geheel niet genoemd.

Tijdens het archiefonderzoek is o a. een milieuvergunning uit 1994 bekeken. In deze vergunning staat:

- in de hal tegen de toekomstige uitbreiding aan een 9000 L dieseltank en afgewerkte-olie in een lekbak;
- een afleverzuil en een olie/benzine-afscheider;

Deze onderdelen uit de oude milieuvergunning zijn niet genoemd in het vooronderzoek of aangegeven op de situatie-tekening.

Overleg P&J; 16-7-02

Volgens dhr. Mostert klopt de oude vergunningstekening uit 1994 niet. De dieseltank en afleverzuil heeft hij gelijk in 1994 achter zijn bedrijfshal geplaatst en dit is pas in 2000 via een nieuwe vergunning geregeld. De olie/benzine-afscheider heeft altijd op dezelfde plek gezeten. Uit controle bezoeken kan ik opmaken dat de afleverzuil bij de wasplaats zit en de wasplaats zit achter de bedrijfshal. Bij P&J weten ze niet waarom dit niet is opgenomen in het vooronderzoek. Ik kan niet alles verifiëren dus krijgt hij het voordeel van de twijfel. Ter plaatse van de afscheider is een verdachte locatie, waar onderzoek moet plaatsvinden.

Advies:

Bij de afscheider moet een boring worden uitgevoerd tot in het grondwater. Indien geen bijzonderheden worden aangetroffen via "olie op waterproef" dan is analyseren niet nodig.

Groeten Richard

getaxd op 15-7-02
naar P&J.

INTERNE MEDEDELING

BESTEMD VOOR: : BWT Dirk
DATUM : 15-7-2002
ONDERWERP : historisch onderzoek Domstraat 60
VAN : Richard Verduijn
Milieu

KOPIE AAN : P&J Milieuservices G. Staal

INHOUD MEDEDELING

Betreft; historisch bodemonderzoek
Domstraat 60
P&J Milieuservices
Projectnr; 0230401H
Datum rapport; 24 juni 2002

Uit het onderzoek blijkt dat er 4 verdachte plekken op het terrein zitten.

- een opslaghal met werkplaats en olie-opslag
- een olie en benzine-afscheider
- een afleverzuil voor dieselolie
- een wasplaats

De afleverzuil wordt aangegeven op de bijgevoegde situatietekening. Echter een bijbehorende opslag voor dieselolie wordt niet aangegeven en wordt in het onderzoek in het geheel niet genoemd.

Tijdens het archiefonderzoek is o.a. een milieuvergunning uit 1994 bekeken. In deze vergunning staat:

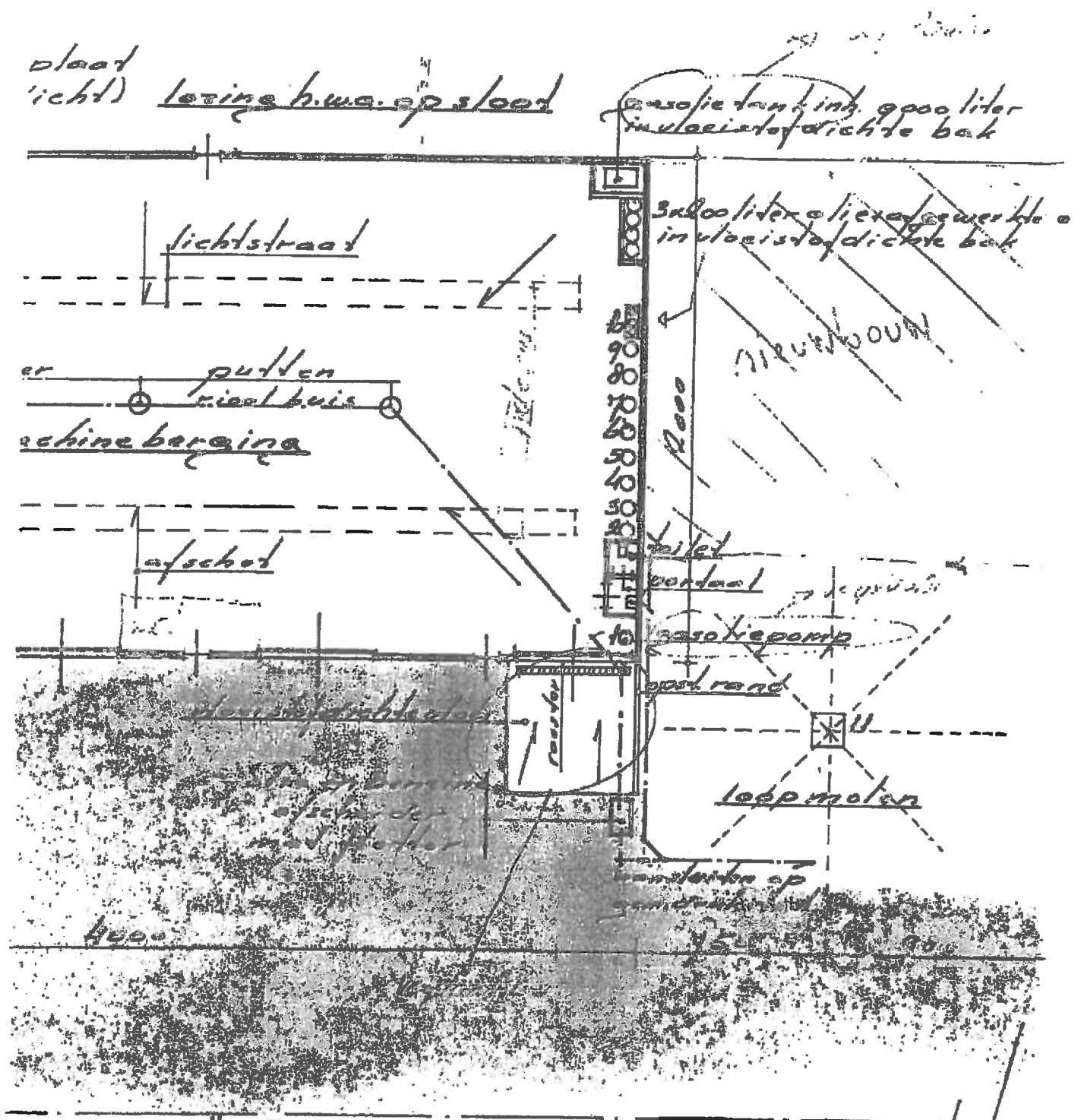
- in de hal tegen de toekomstige uitbreiding aan een 9000 L dieseltank en afgewerkte-olie in een lekbak;
- een afleverzuil en een olie/benzine-afscheider;

Deze onderdelen uit de oude milieuvergunning zijn niet genoemd in het vooronderzoek of aangegeven op de situatie-tekening.

Conclusie:

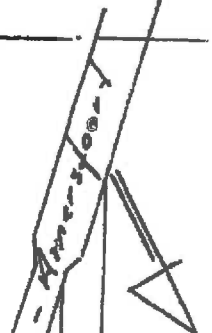
Het vooronderzoek is niet compleet er zijn meerdere en andere verdachte deellocaties aan te wijzen waar bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

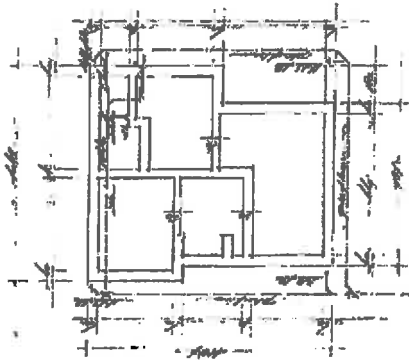
Groeten Richard



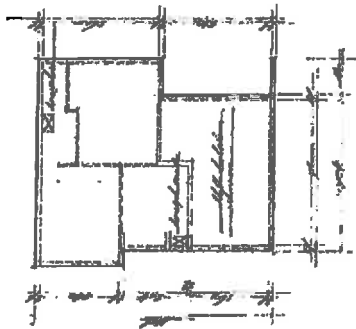
Benodigd:

- 1 elektr. motor 1 kw
- 2 slijpmachine 0,7 kw
- 3 boormachine 0,7 kw
- 4 hogedrukspuit 12 kw

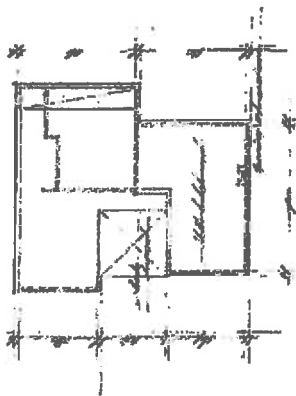




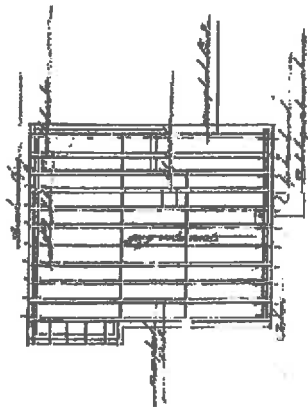
Handwritten notes and dimensions for the floor plan, including room names and measurements.



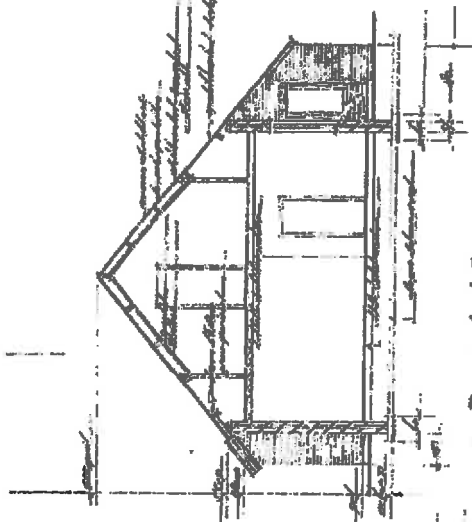
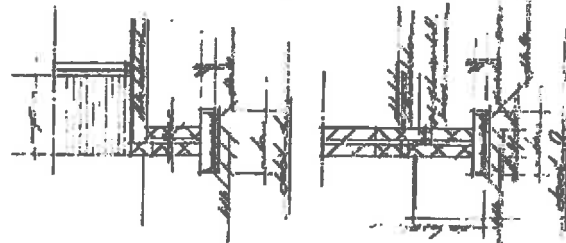
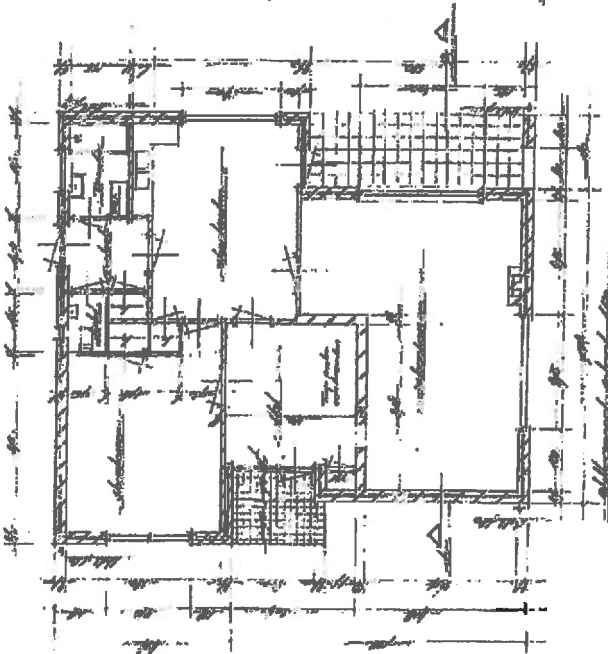
Handwritten notes and dimensions for the floor plan.



Handwritten notes and dimensions for the floor plan.



Handwritten notes and dimensions for the floor plan.



Handwritten notes and dimensions for the section drawing.

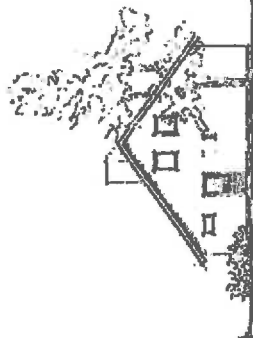
Handwritten notes and dimensions for the section drawing.



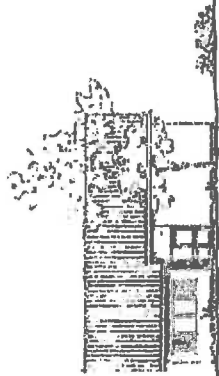
VOORAANZICHT



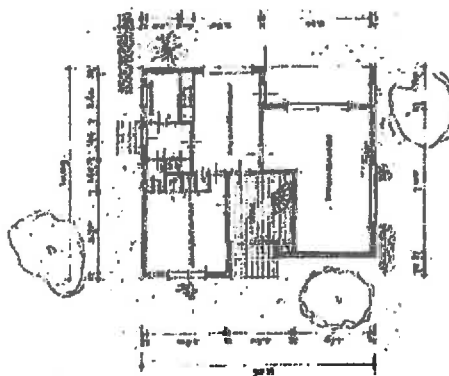
RECHTERZIJGAANZICHT



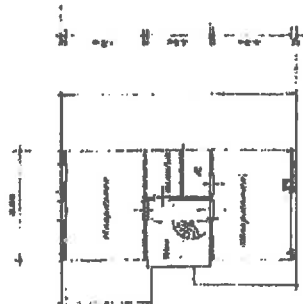
ACHTERZIJGAANZICHT



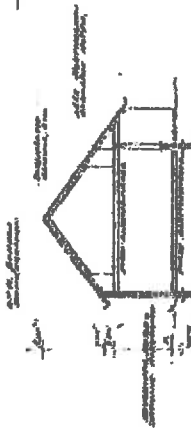
LINKERZIJGAANZICHT



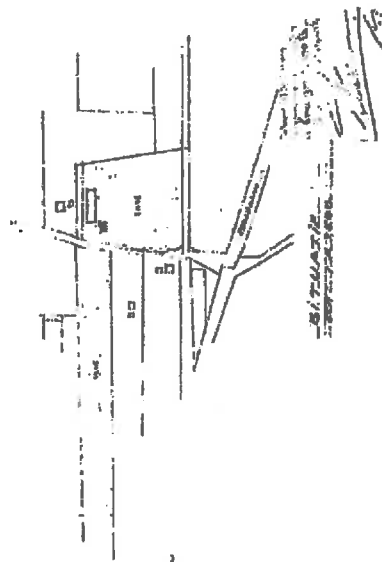
BEGRANDEGROUD



VERDELING



DOORNEED

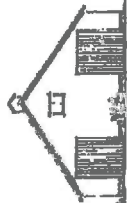


BIJZATTELING

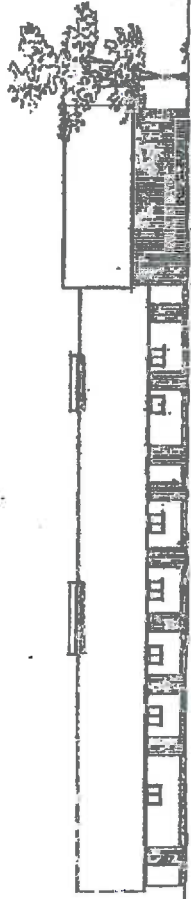


aan de K. v.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Wohnhaus



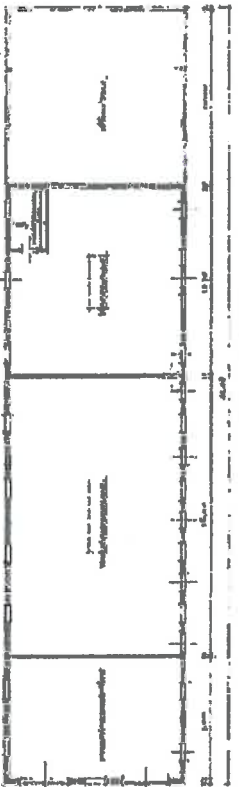
Wohnhaus



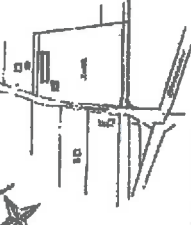
Wohnhaus



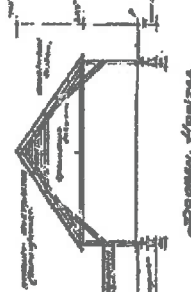
Wohnhaus



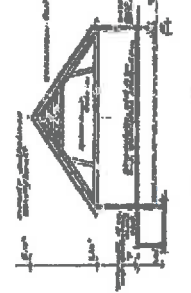
Wohnhaus



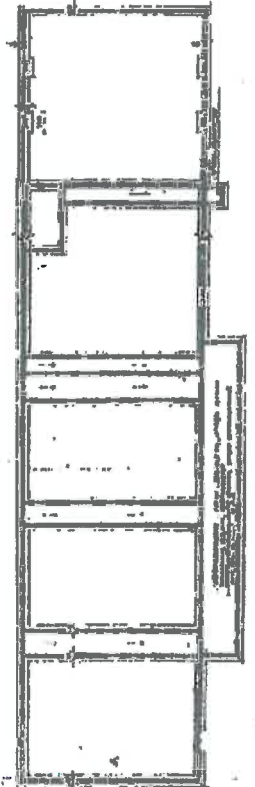
Wohnhaus



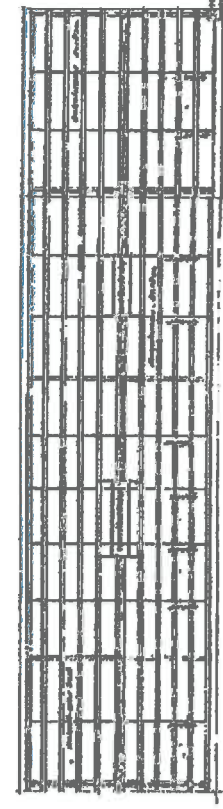
Wohnhaus



Wohnhaus

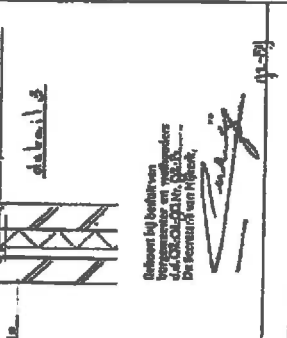
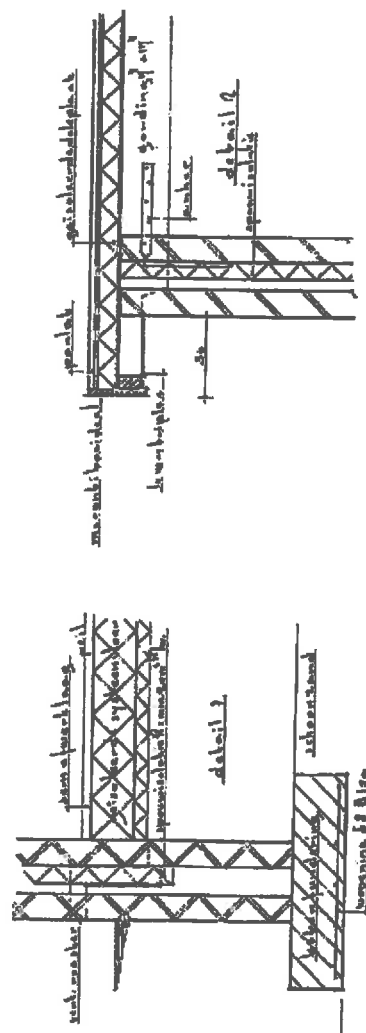
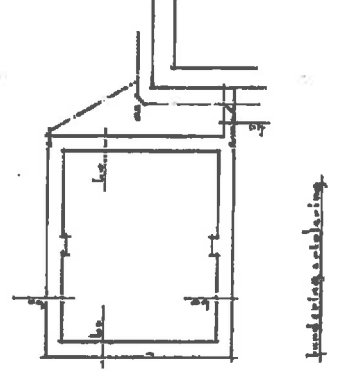
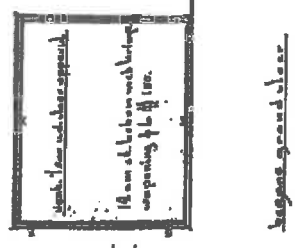
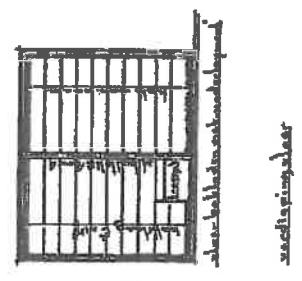
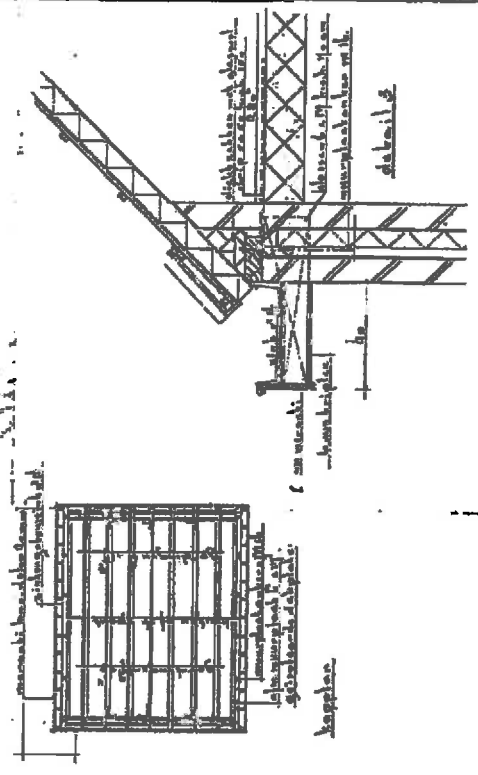
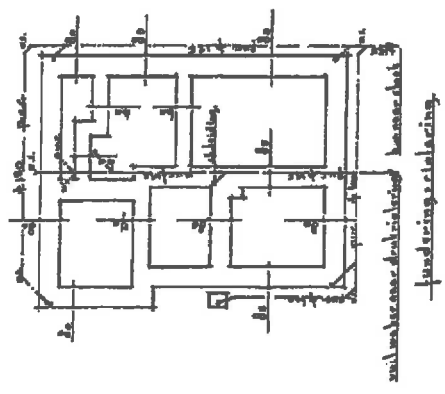
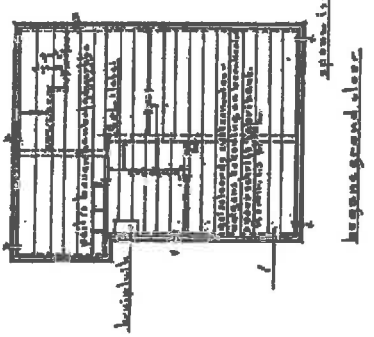
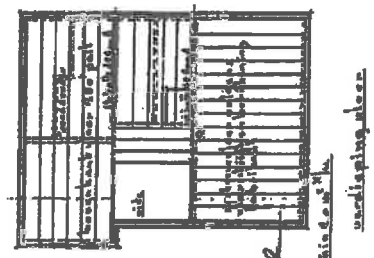
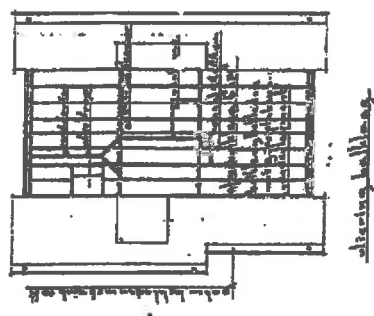
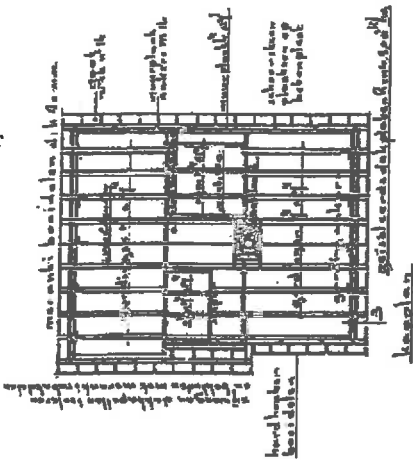


Wohnhaus

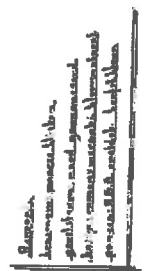
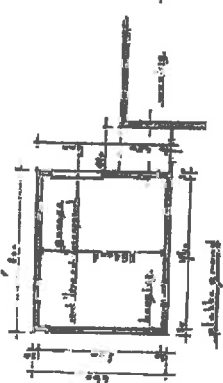
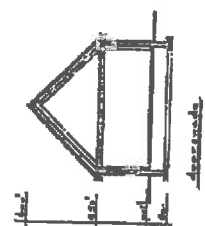
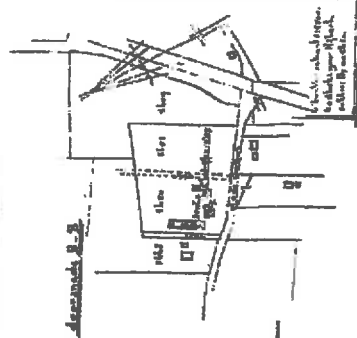
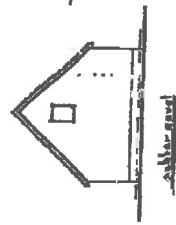
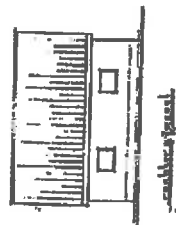
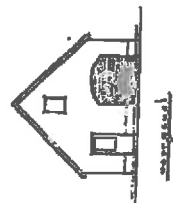
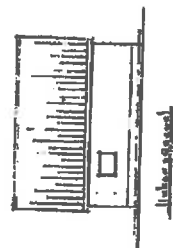
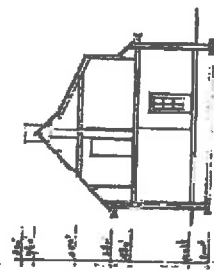
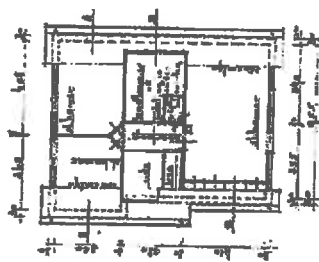
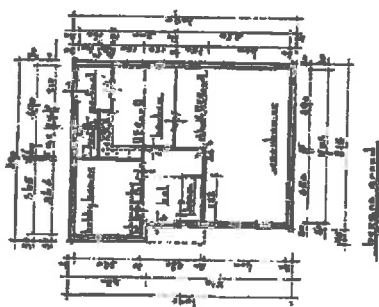
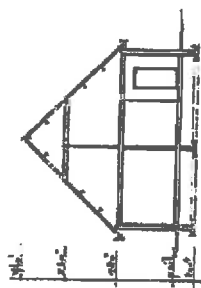
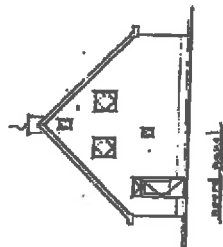
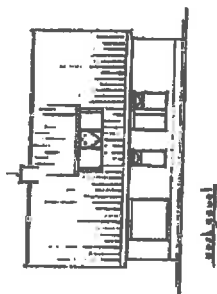
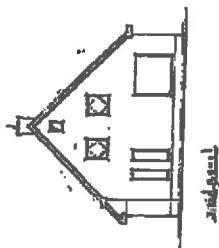
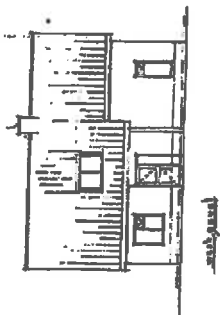


Wohnhaus

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



work	house & land improvements by Deane-making kitchen
spigometer	don. J. H. Richard Cranebank of N.W. Quebec code 800471
Snow.	J. J.
school	P. L. Snow on the board of
high way	\$ 198 M
	get money by



Deputy 1st Deputy
Deputy 2nd Deputy
Deputy 3rd Deputy
Deputy 4th Deputy
Deputy 5th Deputy
Deputy 6th Deputy
Deputy 7th Deputy
Deputy 8th Deputy
Deputy 9th Deputy
Deputy 10th Deputy
Deputy 11th Deputy
Deputy 12th Deputy
Deputy 13th Deputy
Deputy 14th Deputy
Deputy 15th Deputy
Deputy 16th Deputy
Deputy 17th Deputy
Deputy 18th Deputy
Deputy 19th Deputy
Deputy 20th Deputy
Deputy 21st Deputy
Deputy 22nd Deputy
Deputy 23rd Deputy
Deputy 24th Deputy
Deputy 25th Deputy
Deputy 26th Deputy
Deputy 27th Deputy
Deputy 28th Deputy
Deputy 29th Deputy
Deputy 30th Deputy
Deputy 31st Deputy
Deputy 32nd Deputy
Deputy 33rd Deputy
Deputy 34th Deputy
Deputy 35th Deputy
Deputy 36th Deputy
Deputy 37th Deputy
Deputy 38th Deputy
Deputy 39th Deputy
Deputy 40th Deputy
Deputy 41st Deputy
Deputy 42nd Deputy
Deputy 43rd Deputy
Deputy 44th Deputy
Deputy 45th Deputy
Deputy 46th Deputy
Deputy 47th Deputy
Deputy 48th Deputy
Deputy 49th Deputy
Deputy 50th Deputy
Deputy 51st Deputy
Deputy 52nd Deputy
Deputy 53rd Deputy
Deputy 54th Deputy
Deputy 55th Deputy
Deputy 56th Deputy
Deputy 57th Deputy
Deputy 58th Deputy
Deputy 59th Deputy
Deputy 60th Deputy
Deputy 61st Deputy
Deputy 62nd Deputy
Deputy 63rd Deputy
Deputy 64th Deputy
Deputy 65th Deputy
Deputy 66th Deputy
Deputy 67th Deputy
Deputy 68th Deputy
Deputy 69th Deputy
Deputy 70th Deputy
Deputy 71st Deputy
Deputy 72nd Deputy
Deputy 73rd Deputy
Deputy 74th Deputy
Deputy 75th Deputy
Deputy 76th Deputy
Deputy 77th Deputy
Deputy 78th Deputy
Deputy 79th Deputy
Deputy 80th Deputy
Deputy 81st Deputy
Deputy 82nd Deputy
Deputy 83rd Deputy
Deputy 84th Deputy
Deputy 85th Deputy
Deputy 86th Deputy
Deputy 87th Deputy
Deputy 88th Deputy
Deputy 89th Deputy
Deputy 90th Deputy
Deputy 91st Deputy
Deputy 92nd Deputy
Deputy 93rd Deputy
Deputy 94th Deputy
Deputy 95th Deputy
Deputy 96th Deputy
Deputy 97th Deputy
Deputy 98th Deputy
Deputy 99th Deputy
Deputy 100th Deputy

[illegible]

indien niet naar
rekening wordt 1% rente per
volledige betaling heeft plaatsgevonden.

26 JAN '95 10:44 J.V/D BROM & ZN BV 03495-71318

P.1

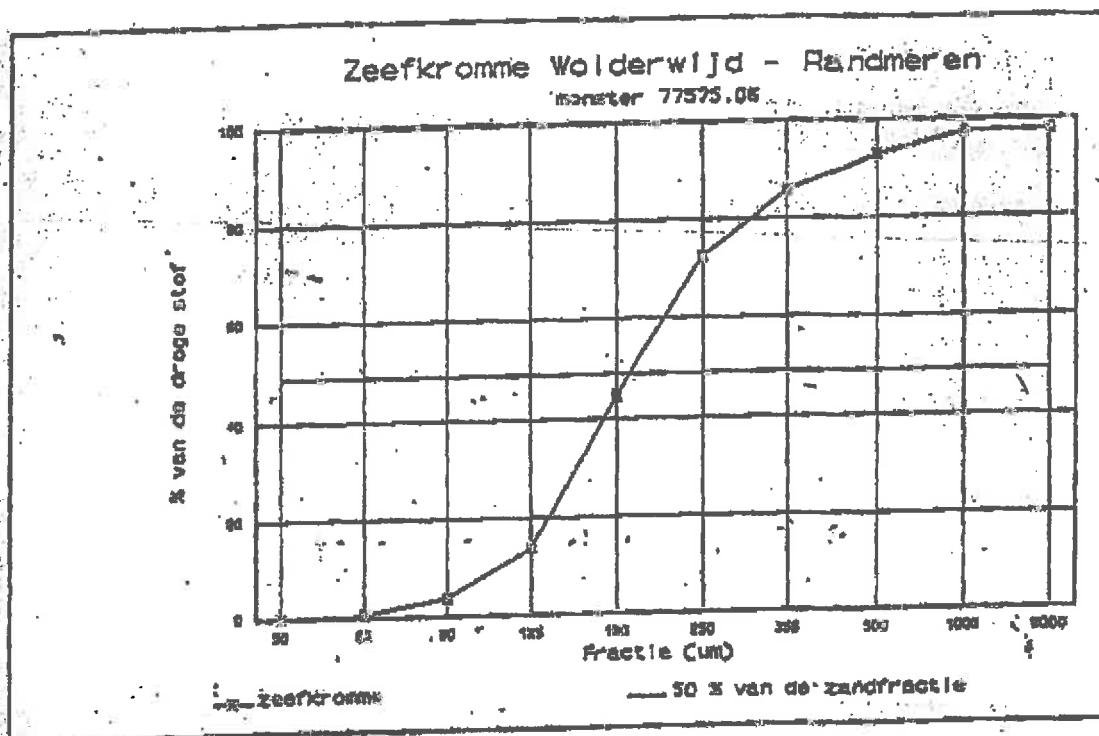
Mijnne heren,

● Schone grond verklaaring.

● Zand gehaald zie rek	7320	Totaal	858 m ³
	7340	"	315 m ³
	7371	"	510 m ³
	7434	"	114 m ³

Goeden d. v/d Brom + zn BV.

P.2



Zand in aanvulling, of ophoping		
01	fractie < 2 µm max. 8% en % < 63 µm max. 50%	+
Draineerzand		
01	fractie < 63 µm max. 5%	+
02	gloeiverlies gecorr. voor CaCO ₃ max. 3%	0
03	fractie > 250 µm max. 50%	+
Zand in zandbed		
01	fractie < 63 µm max. 15%	+
02	Indien 'lid 01' 10-15%, fractie < 20 µm max. 3%	0
03	gloeiverlies gecorr. voor CaCO ₃ max. 3%	0
+ : voorwaarde voldoet 0 : voorwaarde is niet van toepassing - : voorwaarde voldoet niet		

Conclusie: In het betreffende monster is geen verontreiniging aangetroffen boven de referantiewaarde.
Gelet op de eisen van het RAW is bovengenoemde partij zand geschikt voor alle genoemde categorieën.



J. van den Brom en Zonen B.V.

Amsterdamer grondwerken
Show of Hydraulische kraanverhuur
Containerverhuur
Looswat: NIJVERHEIDSSTRAAT 36,
NIJKERK, TELEFOON 03494-60167

3070 024 Nijkerk
Amersfoortseweg 148
Telefoon 03495-71318
b.g.p. 71587 of 71689
Telefax 03495-37133
Giro 662108
ING Bank Barmveld
65.51.57.906
G-rek. nr. 984042930
B.T.W. Nr.: NL 4143162 B01



TauwMilieu

Sector Milieulaboratorium



ANALYSE RESULTATEN

Betreffende : bodem/grond
Project/locatie : " " " "

Projectnummer : 3332195

Analyselijstnr : 77575

Bld 22 van 31

Omschrijving monsters :

6 : Molderwijk - Randswaard

Datum monstername: 12/01/94

Datum ontvangst : 12/01/94

Samenesteld door :

ANALYSE

Einheid

6

POLYCHLOORBIFENYLEN

Q	PCB-28	ug/kg Os	<10
Q	PCB-52	ug/kg Os	<10
Q	PCB-101	ug/kg Os	<10
Q	PCB-118	ug/kg Os	<10
Q	PCB-138	ug/kg Os	<10
Q	PCB-153	ug/kg Os	<10
Q	PCB-180	ug/kg Os	<10

De met "Q" gemerkte analyses op dit blad zijn door STERLAS gecertificeerd.

De tussen haakjes vermeldde lettercodes geven aan dat betreffende bepaling of monster van commentaar is voorzien. Zie hiervoor het blad 'Toelichting' bij dit rapport.



ANALYSE RESULTATEN

Betreffende : bodem/grond
Project/locatie :

Projectnummer : 3332195

Analyselijstnr : 77575

Blad 14 van 31

Omschrijving monster :

6 : Veldruijd - Randieren

Datum monstername : 12/01/94

Datum ontvangst : 12/01/94

Bemonsterd door :

ANALYSE		Eenheid	6
KLASSIEK CHEMISCHE ANALYSES			
Q	Totaal cyanide vlg. RPA 335.3	mg/kg Ds	<5
Q	Calciumcarbonaat	% van Ds	0.4
Q	Droge stof (Ds)	%	93.7
	fractie < 2 um	% van Ds	0.9
	fractie < 16 um	% van Ds	0.8
Q	clairest	% van Ds	100
	fractie < 50 um	% van Ds	3.0
Q	Zeebkromme 63-2000 um		
	x < 63 um	% van Ds	3.6
	63 < x < 90 um	% van Ds	3.0
	90 < x < 125 um	% van Ds	10
	125 < x < 180 um	% van Ds	31
	180 < x < 250 um	% van Ds	28
	250 < x < 355 um	% van Ds	13
	355 < x < 500 um	% van Ds	7.4
	500 < x < 1000 um	% van Ds	4.5
	1000 < x < 2000 um	% van Ds	0.4
	Mediaan van het zanddeel		
	50 < x < 2000 um	um	191
VOORBEHANDELING METALEN ANALYSE			
Q	Koningswater ontsluiting (NEN 6465)		+
AAS-HYDRIDEGENERATIETECHNIEK (HGAAS)			
Q	Arsen (As)	mg/kg Ds	<0.5
ICP-TECHNIEK (AES)			
Q	Chroom (Cr)	mg/kg Ds	4
Q	Koper (Cu)	mg/kg Ds	2
Q	Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	5
Q	Loed (Pb)	mg/kg Ds	<10
Q	Zink (Zn)	mg/kg Ds	11

De met "Q" gemerkte analyses op dit blad zijn door STERLAB gecertificeerd.

De tussen haakjes vermelde lettercodes geven aan dat betreffende bepaling of monster van commentaar is voorzien. Zie hiervoor het blad 'Toelichting' bij dit rapport.

Monster 6: Wolderwijd - Randmeren

Referentiewaarden berekend op basis van		Lutum %:	0,9
		Humus %:	0
	A-waarde (mg/kg ds)	B-waarde (mg/kg ds)	C-waarde (mg/kg ds)
Metalen			
Chroom (Cr)	51,80	250	800
Koper (Cu)	15,54	100	500
Nikkel (Ni)	10,90	100	500
Lood (Pb)	50,90	150	800
Zink (Zn)	52,70	500	3000
Cadmium (Cd)	0,41	5	20
Kwik (Hg)	0,20	2	10
Arseen (As)	15,36	30	50
PAK			
Naftaleen	2 ¹	5	50
Fenanthreen	20 ¹	10	100
Anthraceen	20 ¹	10	100
Fluorantheen	20 ¹	10	100
Benzo(a)anthraceen	0,2	5	50
Chryseen	2 ¹	5	50
Benzo(k)fluorantheen	2	5	50
Benzo(a)pyreen	20 ¹	1	10
Benzo(c,h,i)pyreen	2	10	100
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	2	5	50
Totaal 10 Leidraad	1	20	200
EOX uitgedrukt als chloor	0,1	8	80
Minerale olie	10	1000	5000
Polychloorbifenylen			
PCB-28	0,2 ¹	1	10
PCB-52	0,2 ¹	1	10
PCB-101	2 ¹	1	10
PCB-118	2 ¹	1	10
PCB-138	2 ¹	1	10
PCB-153	2 ¹	1	10
PCB-180	2 ¹	1	10

¹: concentraties in mg/kg ds



TOWN Milieu

Sector Milieulaboratorium



ANALYSE RESULTATEN

Betreffende : bodem/grond
Project/locatie :

Projectnummer : 3332195

Analyselijstnr : 77575

Blad 18 van 31

Omschrijving monster :

6 : Molderwijd - Randieren

Datum monstername : 12/01/94

Datum ontvangst : 12/01/94

Bemonsterd door :

ANALYSE

Eenheid : g

AAS-KOUDEWEGTECHNIEK (CVAAS)

g Kwik (Hg) volgens NEN 6465 mg/kg Ds <0.1

AAS-GRAFIETOVENTECHNIEK (GFAAS)

g Cadmium (Cd) mg/kg Ds <0.1

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

g Naftaleen mg/kg Ds <0.05

g Fenanthreen mg/kg Ds <0.01

g Anthracen mg/kg Ds <0.01

g Fluorantheen mg/kg Ds <0.01

g Benzo(a)anthracen mg/kg Ds <0.01

g Chryseen mg/kg Ds <0.01

g Benzo(k)fluorantheen mg/kg Ds <0.01

g Benzo(a)pyreen mg/kg Ds <0.01

g Benzo(g,h,i)perylene mg/kg Ds <0.01

g Indeno(1,2,3-c,d)pyreen mg/kg Ds <0.01

g Totaal 10 Leidraad mg/kg Ds <0.2

ORGANALOGESKEVERSTINDINGEN

g EOK uitgedrukt als chloor mg/kg Ds <0.1

OLIE ANALYSE (gaschromatografie)

g - Koolwaterstofffractie (C10-C40) mg/kg Ds <10

g - Qualitatieve analyse

Oliefraction (alkaanfract):

Alkylbenzenefraction (alkylbenzenefract):

De met "Q" gemerkte analyses op dit blad zijn door STERLAS gecontroleerd.

De tussen haakjes vermelde lettercodes geven aan dat betreffende bepaling of monster van commentaar is voorzien. Zie hiervoor het blad 'Toelichting' bij dit rapport.

BIJLAGE 4
Kadastrale kaart
Topografische kaart
Tekening

[illegible]

23456
 Ef ffl bba,jjt loppa,hf gjd u
 Gf aaf nawn n fs
 Vjt oavn n fs
 Vbt uft t naf ll bebt ubrithaf ot
 Vppa,pjhf ll bebt ubrithaf ot
 Ben jajt ubajf vll bebt ubrithaf ot
 Cf opvx,joh
 Pwf gjhf kppahbjdf
 Vppa,f oaf t nwf oaf oaf,jf t f mBaf mppa,-37/baaf n124
 Ef let x bbaaf ubaaf uft bebt af oaf oaf oaf let hf hf t af

OKL FSL D HME*
I
3761

[illegible]

23456
36

Er f f l bba l loppsehf gjd u
Of edf fawn n f s
I vjt own n f s
Wdt hf t d nrf i bebt ubnfhaf ot
Wppapqih hf bebt ubnfhaf ot
Ben jgt ubuf wf fi bebt ubnfhaf ot
Cf cpvx joh
Pwf shf kppaphbf

QJL FSLI)HME*
|
2: 26



Bbolsjv/jvaf t t f n voo ofhf ofc upvxbaf in bd ofx paf ofpouff oe/
Ef Ifj ofuppel f u bebt v af ofaf ofaf ofaf hf hf of af of pvauf of lef fof nhdv of
f hf ofepn t af of ofuppelxbbpaf af f ubv v af of af of f ofebchof of of of v

This is a detailed topographic map of a rural area. The map shows a network of roads, including 'Dijk' and 'Dijkweg', and several water bodies like 'Primakoeve' and 't Overbosch'. A red box highlights a specific area near the Dijk, containing the numbers '11' and '22'. The map also shows various fields, some labeled with numbers like '2.1', '2.7', and '3.5'. The overall layout is a grid-like pattern of roads and fields.

1Ejfbvuf vsf d f olf oleubcbol f osf d f olf jlohppef pvef olbbol f Upqpsbgt d f fEjfbvuf ot ul bebt f s/



Weg

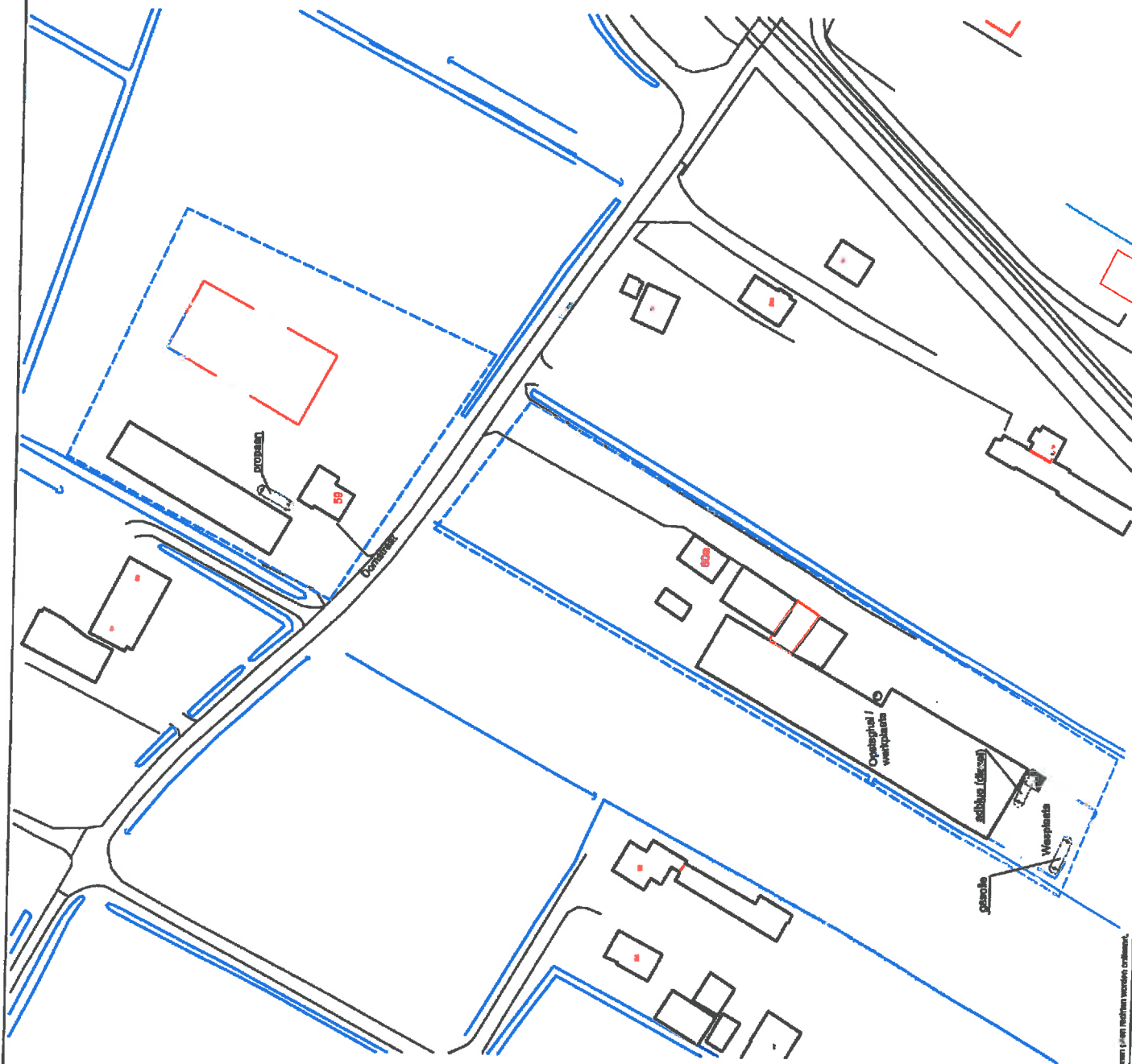
- huidwag (gekleurd)
- huidwag, groot gebouwd
- huidwag
- huidwag
- huidwag
- huidwag
- huidwag met gescheiden rijbanen
- huidwag
- regionale weg met gescheiden rijbanen
- regionale weg
- lokale weg met gescheiden rijbanen
- lokale weg
- weg met locale of alcohie verharding
- overheide weg
- steensloevige weg
- vandafgeleid
- feipad
- pad, vorkpad
- weg in aarieg
- weg in artverp
- vinduit
- tunnel
- vrie brug
- bevoegde brug
- brug op pijlers

Weg

- spoorweg
- spoorweg: wijkspoor
- spoorweg: dubbelspoor
- spoorweg: driespoig
- spoorweg: veldspoor
- a station b hoedsporen
- tuin
- a rastro bavingen b mabaksten
- hydropasie
- watertoe: smaller dan 8 m
- watertoe: 3-6 m breed
- watertoe: breder dan 6 m
- a schuilde b brug
- a vander b hoed
- a grondpolder b veld
- a duffer b veld
- bevoegde brug
- a veld met selen
- b bouwland met grappien
- c boomgaard
- d fruitboomrij
- e boomkroonrij
- f veld met populieren
- g hoefde
- h mabaksten
- i gemengd bos
- j bos
- k veld
- l veld
- m veld en riet
- n veld en houtland

Weg

- overige symbolen
- a hek, mabaksten
- b hek, hoge heug
- c hek, mabaksten met riet
- d veld met selen
- e veld met selen
- f veld met selen
- g gemengd bos
- h gemengd bos
- i gemengd bos
- j gemengd bos
- k gemengd bos
- l gemengd bos
- m gemengd bos
- n gemengd bos
- o gemengd bos
- p gemengd bos
- q gemengd bos
- r gemengd bos
- s gemengd bos
- t gemengd bos
- u gemengd bos
- v gemengd bos
- w gemengd bos
- x gemengd bos
- y gemengd bos
- z gemengd bos
- aa gemengd bos
- ab gemengd bos
- ac gemengd bos
- ad gemengd bos
- ae gemengd bos
- af gemengd bos
- ag gemengd bos
- ah gemengd bos
- ai gemengd bos
- aj gemengd bos
- ak gemengd bos
- al gemengd bos
- am gemengd bos
- an gemengd bos
- ao gemengd bos
- ap gemengd bos
- aq gemengd bos
- ar gemengd bos
- as gemengd bos
- at gemengd bos
- au gemengd bos
- av gemengd bos
- aw gemengd bos
- ax gemengd bos
- ay gemengd bos
- az gemengd bos
- ba gemengd bos
- bb gemengd bos
- bc gemengd bos
- bd gemengd bos
- be gemengd bos
- bf gemengd bos
- bg gemengd bos
- bh gemengd bos
- bi gemengd bos
- bj gemengd bos
- bk gemengd bos
- bl gemengd bos
- bm gemengd bos
- bn gemengd bos
- bo gemengd bos
- bp gemengd bos
- bq gemengd bos
- br gemengd bos
- bs gemengd bos
- bt gemengd bos
- bu gemengd bos
- bv gemengd bos
- bw gemengd bos
- bx gemengd bos
- by gemengd bos
- bz gemengd bos
- ca gemengd bos
- cb gemengd bos
- cc gemengd bos
- cd gemengd bos
- ce gemengd bos
- cf gemengd bos
- cg gemengd bos
- ch gemengd bos
- ci gemengd bos
- cj gemengd bos
- ck gemengd bos
- cl gemengd bos
- cm gemengd bos
- cn gemengd bos
- co gemengd bos
- cp gemengd bos
- cq gemengd bos
- cr gemengd bos
- cs gemengd bos
- ct gemengd bos
- cu gemengd bos
- cv gemengd bos
- cw gemengd bos
- cx gemengd bos
- cy gemengd bos
- cz gemengd bos
- da gemengd bos
- db gemengd bos
- dc gemengd bos
- dd gemengd bos
- de gemengd bos
- df gemengd bos
- dg gemengd bos
- dh gemengd bos
- di gemengd bos
- dj gemengd bos
- dk gemengd bos
- dl gemengd bos
- dm gemengd bos
- dn gemengd bos
- do gemengd bos
- dp gemengd bos
- dq gemengd bos
- dr gemengd bos
- ds gemengd bos
- dt gemengd bos
- du gemengd bos
- dv gemengd bos
- dw gemengd bos
- dx gemengd bos
- dy gemengd bos
- dz gemengd bos
- ea gemengd bos
- eb gemengd bos
- ec gemengd bos
- ed gemengd bos
- ee gemengd bos
- ef gemengd bos
- eg gemengd bos
- eh gemengd bos
- ei gemengd bos
- ej gemengd bos
- ek gemengd bos
- el gemengd bos
- em gemengd bos
- en gemengd bos
- eo gemengd bos
- ep gemengd bos
- eq gemengd bos
- er gemengd bos
- es gemengd bos
- et gemengd bos
- eu gemengd bos
- ev gemengd bos
- ew gemengd bos
- ex gemengd bos
- ey gemengd bos
- ez gemengd bos
- fa gemengd bos
- fb gemengd bos
- fc gemengd bos
- fd gemengd bos
- fe gemengd bos
- ff gemengd bos
- fg gemengd bos
- fh gemengd bos
- fi gemengd bos
- fj gemengd bos
- fk gemengd bos
- fl gemengd bos
- fm gemengd bos
- fn gemengd bos
- fo gemengd bos
- fp gemengd bos
- fq gemengd bos
- fr gemengd bos
- fs gemengd bos
- ft gemengd bos
- fu gemengd bos
- fv gemengd bos
- fw gemengd bos
- fx gemengd bos
- fy gemengd bos
- fz gemengd bos
- ga gemengd bos
- gb gemengd bos
- gc gemengd bos
- gd gemengd bos
- ge gemengd bos
- gf gemengd bos
- gg gemengd bos
- gh gemengd bos
- gi gemengd bos
- gj gemengd bos
- gk gemengd bos
- gl gemengd bos
- gm gemengd bos
- gn gemengd bos
- go gemengd bos
- gp gemengd bos
- gq gemengd bos
- gr gemengd bos
- gs gemengd bos
- gt gemengd bos
- gu gemengd bos
- gv gemengd bos
- gw gemengd bos
- gx gemengd bos
- gy gemengd bos
- gz gemengd bos
- ha gemengd bos
- hb gemengd bos
- hc gemengd bos
- hd gemengd bos
- he gemengd bos
- hf gemengd bos
- hg gemengd bos
- hh gemengd bos
- hi gemengd bos
- hj gemengd bos
- hk gemengd bos
- hl gemengd bos
- hm gemengd bos
- hn gemengd bos
- ho gemengd bos
- hp gemengd bos
- hq gemengd bos
- hr gemengd bos
- hs gemengd bos
- ht gemengd bos
- hu gemengd bos
- hv gemengd bos
- hw gemengd bos
- hx gemengd bos
- hy gemengd bos
- hz gemengd bos
- ia gemengd bos
- ib gemengd bos
- ic gemengd bos
- id gemengd bos
- ie gemengd bos
- if gemengd bos
- ig gemengd bos
- ih gemengd bos
- ii gemengd bos
- ij gemengd bos
- ik gemengd bos
- il gemengd bos
- im gemengd bos
- in gemengd bos
- io gemengd bos
- ip gemengd bos
- iq gemengd bos
- ir gemengd bos
- is gemengd bos
- it gemengd bos
- iu gemengd bos
- iv gemengd bos
- iw gemengd bos
- ix gemengd bos
- iy gemengd bos
- iz gemengd bos
- ja gemengd bos
- jb gemengd bos
- jc gemengd bos
- jd gemengd bos
- je gemengd bos
- jf gemengd bos
- jj gemengd bos
- jh gemengd bos
- ji gemengd bos
- jj gemengd bos
- jl gemengd bos
- jm gemengd bos
- jn gemengd bos
- jo gemengd bos
- jp gemengd bos
- jq gemengd bos
- jr gemengd bos
- js gemengd bos
- jt gemengd bos
- ju gemengd bos
- jv gemengd bos
- jw gemengd bos
- jx gemengd bos
- ky gemengd bos
- kz gemengd bos
- la gemengd bos
- lb gemengd bos
- lc gemengd bos
- ld gemengd bos
- le gemengd bos
- lf gemengd bos
- lg gemengd bos
- lh gemengd bos
- li gemengd bos
- lj gemengd bos
- lk gemengd bos
- ll gemengd bos
- lm gemengd bos
- ln gemengd bos</



LEGENDA

- 25 Huisnummer
- Onderzoeklocatie
- Beplanting (bultmuur)
- Bouwkwaliteit
- Oude-landzwa-afvalhoed
- Tank

Donatrust 52000a te Nijmegen	
Histoisch bodemonderzoek	
Bijlage 1	
Bijlage 2	
Bijlage 3	
Bijlage 4	
Bijlage 5	
Bijlage 6	
Bijlage 7	
Bijlage 8	
Bijlage 9	
Bijlage 10	
Bijlage 11	
Bijlage 12	
Bijlage 13	
Bijlage 14	
Bijlage 15	
Bijlage 16	
Bijlage 17	
Bijlage 18	
Bijlage 19	
Bijlage 20	
Bijlage 21	
Bijlage 22	
Bijlage 23	
Bijlage 24	
Bijlage 25	
Bijlage 26	
Bijlage 27	
Bijlage 28	
Bijlage 29	
Bijlage 30	
Bijlage 31	
Bijlage 32	
Bijlage 33	
Bijlage 34	
Bijlage 35	
Bijlage 36	
Bijlage 37	
Bijlage 38	
Bijlage 39	
Bijlage 40	
Bijlage 41	
Bijlage 42	
Bijlage 43	
Bijlage 44	
Bijlage 45	
Bijlage 46	
Bijlage 47	
Bijlage 48	
Bijlage 49	
Bijlage 50	
Bijlage 51	
Bijlage 52	
Bijlage 53	
Bijlage 54	
Bijlage 55	
Bijlage 56	
Bijlage 57	
Bijlage 58	
Bijlage 59	
Bijlage 60	
Bijlage 61	
Bijlage 62	
Bijlage 63	
Bijlage 64	
Bijlage 65	
Bijlage 66	
Bijlage 67	
Bijlage 68	
Bijlage 69	
Bijlage 70	
Bijlage 71	
Bijlage 72	
Bijlage 73	
Bijlage 74	
Bijlage 75	
Bijlage 76	
Bijlage 77	
Bijlage 78	
Bijlage 79	
Bijlage 80	
Bijlage 81	
Bijlage 82	
Bijlage 83	
Bijlage 84	
Bijlage 85	
Bijlage 86	
Bijlage 87	
Bijlage 88	
Bijlage 89	
Bijlage 90	
Bijlage 91	
Bijlage 92	
Bijlage 93	
Bijlage 94	
Bijlage 95	
Bijlage 96	
Bijlage 97	
Bijlage 98	
Bijlage 99	
Bijlage 100	

Bijlage 2 Bedrijfsplan

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 (hulsvestingskosten), 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 m².

Domstraat 59:

- Wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming Agrarisch t.b.v. paardenfokkerij (bestemmings-/bouwvlak ca. 7.000 m²);
- Toename van bebouwing t.b.v. paardenfokkerij (ca. 800 m²);
- 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 bouw mogelijkheden (realisatie bedrijfsgebouw van 2.000 m²).

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, handelonderneming, 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 m² (artikel 7). Daarnaast geldt een oppervlakte aan vergunningsvrij bouwen, behorende bij de bedrijfswoning van 70 m². Op Domstraat 59 (zie hierna) is 500 m² 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 m² toegestaan én andere loonbedrijven binnen de gemeente Nijkerk mogen tot 2.500 m² 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:

- > Behoeft 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) leiden 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 opgebouwd tot een omvang van een grotere partij, zodat afzet naar elders gerealiseerd kan worden. Gezien het dienstenpakket is derhalve een adequate – in pandige – tussenopslag op eigen locatie noodzakelijk;
- Om geur- en stankemissie naar de omgeving te minimaliseren c.q. voor te zijn is een in pandige- 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 CO₂. Deze verwerkingsunit moet in pandig 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 machineland. 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 m² 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 m² 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 m² (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 m² (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 m².

Verzocht wordt om deze oppervlakte als 'bedrijfsbestemming' op te nemen. Hierbij wordt naast de 'verschuiving' van de 1.400 m² (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 wedstrijd sport; Afgeleide – ondergeschikte - activiteiten van genoemde hoofdtak en doel zijn uiteraard onderdeel van genoemde.

In relatie tot genoemde wedstrijd sport voor springpaarden wordt bedoeld 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 wedstrijd sport.

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 / feltelijke) 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 m² opgenomen. Middels genoemde wijziging wordt voorzien in een uitbreiding van circa 500 m². 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 m² 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-gemotoriseerd 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).

