



Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer H.J. van Daatselaar
Domstraat-West 1
3864 PS NIJKERKERVEEN

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
09-10-2014

Pagina
1 van 4

Ons kenmerk
2014W0706

Nummer omgevingsloket
1268387

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

Afschrift aan
Van Westreenen B.V.
De heer J.G.P. van Schaik
wabo@vanwestreenen.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Van Daatselaar,

Op 16 april 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen gebruik van paardenstal in rijhal op het perceel Domstraat-West 1 in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H nummer 4276.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 1.

Procedure

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

Beoordeling

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Pagina
2 van 4

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 de bestemming Agrarisch-landschappelijke waarden. Een paardenhouderij is toegestaan. Tijdens een controle is gebleken dat in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd en dat er wel degelijk sprake is van een rijhal.

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

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

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, welke deel uitmaakt van deze vergunning, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit voornemen.

De aanpassing (legalisatie) van het gebruik van paardenstal naar rijhal heeft in de praktijk slechts beperkte gevolgen voor de omgeving. Te meer omdat uit het bedrijfsplan en het ondernemingsplan blijkt dat het zwaartepunt van de onderneming op de productie (fokken, africhten, trainen) blijft liggen. Bovendien is hiermee niet langer sprake van een intensieve veehouderij op dit perceel en vindt 'afwaardering' van de bestemming plaats, zodat slechts sprake is van een agrarische bestemming, met landschappelijke waarden. Op basis hiervan kan de omgevingsvergunning worden verleend. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014 zal voor het perceel Domstraat-West 1 de specifieke aanduiding 'agrarisch-rijhal' op de plankaart worden opgenomen.

De ingediende aanvraag valt onder één van de aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, gelet op de bijlage die behoort bij het raadsbesluit van 29 november 2012.

Reactie

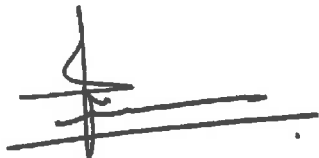
Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken met ingang van 13 november 2014

ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.nijkerk.eu en www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Vragen?

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

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
4 van 4

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

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

1. Algemeen

Rechten van derden

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

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 77.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Domstraat-West 1, Nijkerkerveen

september 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	10
Bijlage 1	Plan + toelichting landschappelijke inpassing	11

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 16 maart 2014 is er door de heer H.J. van Daatselaar, woonachtig te Domstraat-West 1 in Nijkerkerveen, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruik van een gebouw als rijhal. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor strijdig gebruik met bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo), aangezien het gebruik van het gebouw als rijhal strijdig is met het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Bestaande situatie

Vigerend bestemmingsplan voor het perceel Domstraat-West 1 is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch-landschappelijke waarden'. Een paardenhouderij is ter plaatse toegestaan, aangezien het perceel op de verbeelding bij het bestemmingsplan de aanduiding 'paardenhouderij' heeft.

Voorgeschiedenis

Op 20 mei 2011 is door de heer H.J. van Daatselaar een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een paardenstal/rijhal. Deze omgevingsvergunning kon niet vergund worden, aangezien in de regels van het vigerende bestemmingsplan (in artikel 6.2.1 onder d.) is beschreven dat een rijhal uitsluitend toegestaan is wanneer de aanduiding 'rijhal' is opgenomen voor de desbetreffende locatie. Hiervan is op dit perceel echter geen sprake. Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor de bouw van een rijhal.

Op 29 juni 2011 is daarom de aanvraag gewijzigd in 'stalruimte voor paarden en opslag foerage ten behoeve van een paardenhouderij'. Op 26 augustus 2011 is deze vergunning verleend.

Tijdens een controle in januari 2012 is gebleken dat in afwijking van de verleende omgevingsvergunning is gebouwd en dat er wel degelijk sprake is van een rijhal. Tijdens gesprekken met de heer H.J. van Daatselaar en zijn adviseur is gesproken over de reden van de bouw van een rijhal. Zij baseren deze bouw met name op het beleid van de omliggende gemeenten. Deze gemeenten hebben de Handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht Oost uit 2009 vertaald in de bestemmingsplannen. Dit is niet het geval in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009.

In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2014 van de gemeente Nijkerk, en de daar aan gerelateerd heroverweging van het paardenbeleid van de gemeente Nijkerk, is de termijn voor het opheffen van de strijdigheid verlengd tot de vergunningverlening.



Afbeelding 1. Luchtfoto Domstraat-West 1, met rijhal

2.2 Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 is vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak door het college van burgemeester en wethouders op 28 januari 2014. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 is aangesloten bij de eerder genoemde Handreiking Paardenhouderij en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin voorwaarden worden gesteld aan het toevoegen van de specifieke aanduiding 'agrarisch – rijhal'.

Artikel 6.6.5 van het voorontwerp bestemmingsplan geeft de volgende voorwaarden:

- a. De gronden mogen niet gelegen zijn ten westen van de A28;
- b. De behoefte aan de aanduiding 'rh' moet worden aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan;
- c. De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen beogen te beschermen zoals aangegeven in artikel 32 van het bestemmingsplan mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. De inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden aan de hand van een deugdelijk inrichtings- en beheerplan.

Naast deze voorwaarden bepaalt artikel 6.1 onder h. dat de oppervlakte van de rijhal niet groter dan 1.200m² mag zijn. Overigens is in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014 is per abuis nog de oude maat van 1.000m² opgenomen. Dit zal in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

2.3 Afweging

De te legaliseren rijhal aan de Domstraat-West 1 voldoet aan de bepalingen zoals genoemd in artikel 6.6.5 van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2014. Bij de aanvraag heeft de heer Van Daatselaar bovendien een situatietekening van de rijhal ingediend, waaruit blijkt dat ook de maximale omvang van 1.200m² (zoals gesteld in artikel 6.1 onder h.) niet wordt overschreden.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast is ook een plan ingediend voor landschappelijke inpassing van de gebouwen. Het plan voor landschappelijke inpassing is vrij mager, bovendien wordt er ook verwezen naar de nieuwe aanplant die plaats vindt in het kader van de bebouwing van bedrijventerrein De Flier. Dit betreffen dus geen maatregelen die door de aanvrager zelf worden genomen. Er is echter beoordeeld dat verdere toevoeging van 'groen' in het kader van landschappelijke inpassing niet erg zinvol is.

Ondernemingsplan

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is door de aanvrager ook een bedrijfsplan en ondernemingsplan ingediend. Uit deze stukken blijkt dat het zwaartepunt van de inrichting op de productie en minder op de sportfunctie ligt. De rijhal, maar ook de overige aanwezige zaken worden voor beide doeleinden gebruikt. Zeker gezien de huidige bestemming (intensieve veehouderij) en de invloed van dat type bedrijf op de omgeving is de verandering van gebruik en bestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt een goede zaak. Tevens kan op basis van de plannen worden geconcludeerd dat er sprake is van een volwaardig bedrijf.

Conclusie

De aanpassing (legalisatie) van het gebruik van paardenstal naar rijhal heeft in de praktijk slechts beperkte gevolgen voor de omgeving. Te meer omdat uit het bedrijfsplan en het ondernemingsplan blijkt dat het zwaartepunt van de onderneming op de productie blijft liggen. Bovendien is hiermee niet langer sprake van een intensieve veehouderij op dit perceel en vindt 'afwaardering' van de bestemming plaats, zodat slechts sprake is van een agrarische bestemming, met landschappelijke waarden. Op basis hiervan is besloten een omgevingsvergunning af te geven voor het gebruik van het gebouw als rijhal, waarmee de strijdige situatie op perceel Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen wordt gelegaliseerd.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014 zal voor het perceel Domstraat-West 1 de specifieke aanduiding 'agrarisch-rijhal' op de plankaart worden opgenomen. Daarnaast zal, aangezien er geen sprake meer is van een intensieve veehouderij op dit perceel, de aanduiding 'intensieve veehouderij' (iv) in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2014 worden verwijderd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zich richt op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van de provincies en de gemeenten gaat zitten. Onderhavige omgevingsvergunning is niet in strijd met het rijksbeleid.

Nationale landschappen

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) is vermeld dat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land over laat aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Natura 2000 gebied

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arnhemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitatype en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arnhemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Gebruik van het gebouw op het perceel aan de Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen als rijhal heeft geen invloed op het natura 2000 gebied.

3.2 Provinciaal 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 er op 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 toeristisch-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.

Volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur van het Streekplan Gelderland 2005 is het stedelijk gebied van Nijkerk een regionaal centrum. Daarnaast valt Nijkerk onder de regio Vallei. Nijkerk is met de aansluiting op de rijksweg A28 een knooppuntlocatie voor de ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen.

Nijkerk heeft volgens het Streekplan Gelderland 2005 een regionale functie ten aanzien van werken en wonen. Eén van de hoofddoelstellingen van het ruimtelijke provinciebeleid is het bevorderen van sterke stedelijke netwerken en regionale centra. Voor de kern Nijkerk ziet de provincie nadrukkelijk een ruimtelijke relatie met Amersfoort. Verdere ondersteuning en intensivering van die relatie is wenselijk voor wat betreft het openbaar vervoer, de onderlinge afstemming van de verstedelijkingsopgave en de open groene ruimte tussen Nijkerk en Amersfoort. Tegen deze achtergrond acht de provincie voor Nijkerk een regionale functie voor wonen en werken op zijn plaats.

Op 9 juli 2014 heeft de provincie Gelderland een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Deze is echter nog niet in werking getreden, maar voorziet ook niet in nieuw beleid ten aanzien van onderhavige locatie.

Het gebruik van het gebouw op het perceel aan de Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen als rijhal doet geen afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen 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 bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

Onderhavige omgevingsvergunning is niet in strijd met een provinciaal belang, waardoor ook de Ruimtelijke Verordening Gelderland niet in het geding is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten.

In de structuurvisie worden rijhallen niet specifiek benoemd. In het kader van de beoordeling van onderhavige omgevingsvergunning kan echter wel rekening worden gehouden met het behoud van ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat gebruik van het gebouw als rijhal op perceel Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien dit geen aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg heeft.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

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

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

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. Wijziging van gebruik van een gebouw naar rijhal op perceel Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Dit betekent dat vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005) geen belemmeringen volgen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit gebruik.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

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

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

Watertoets

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

Ten aanzien van het gebruik van het gebouw als rijhal op perceel Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen kan geconcludeerd worden dat dit geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

4.2 Milieuaspecten

Bodem

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

Er worden in het plangebied geen bodemingrepen gedaan, aangezien het bij deze omgevingsvergunning slechts gaat om strijdig 'gebruik'. De functie van het gebouw op deze locatie verandert niet zo dusdanig dat een bodemonderzoek noodzakelijk is.

Geluid

Gebruik als rijhal van het gebouw op perceel Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen zal geen toename veroorzaken van de geluidbelasting ter plekke. Er is dan ook geen aanleiding een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Flora en Fauna

Wat betreft Flora en Fauna geldt er geen onderzoeksplicht. Er wordt niet gesloopt en ook niet gebouwd. Het gaat slechts om het gebruik van een gebouw als rijhal. De Flora en Fauna zullen hierdoor niet worden verstoord.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch onderzoek is nodig wanneer de kans bestaat dat de bodem verstoord raakt en daardoor mogelijke archeologische resten verloren gaan. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk nieuw beleid voor Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Nijkerk vastgesteld. In dit beleid zijn verwachtingswaarden per gebied in beeld gebracht.

Aangezien er geen bodemingrepen plaatsvinden en het desbetreffende gebouw aan de Domstraat-West 1 te Nijkerkerveen geen monumentaal pand is, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

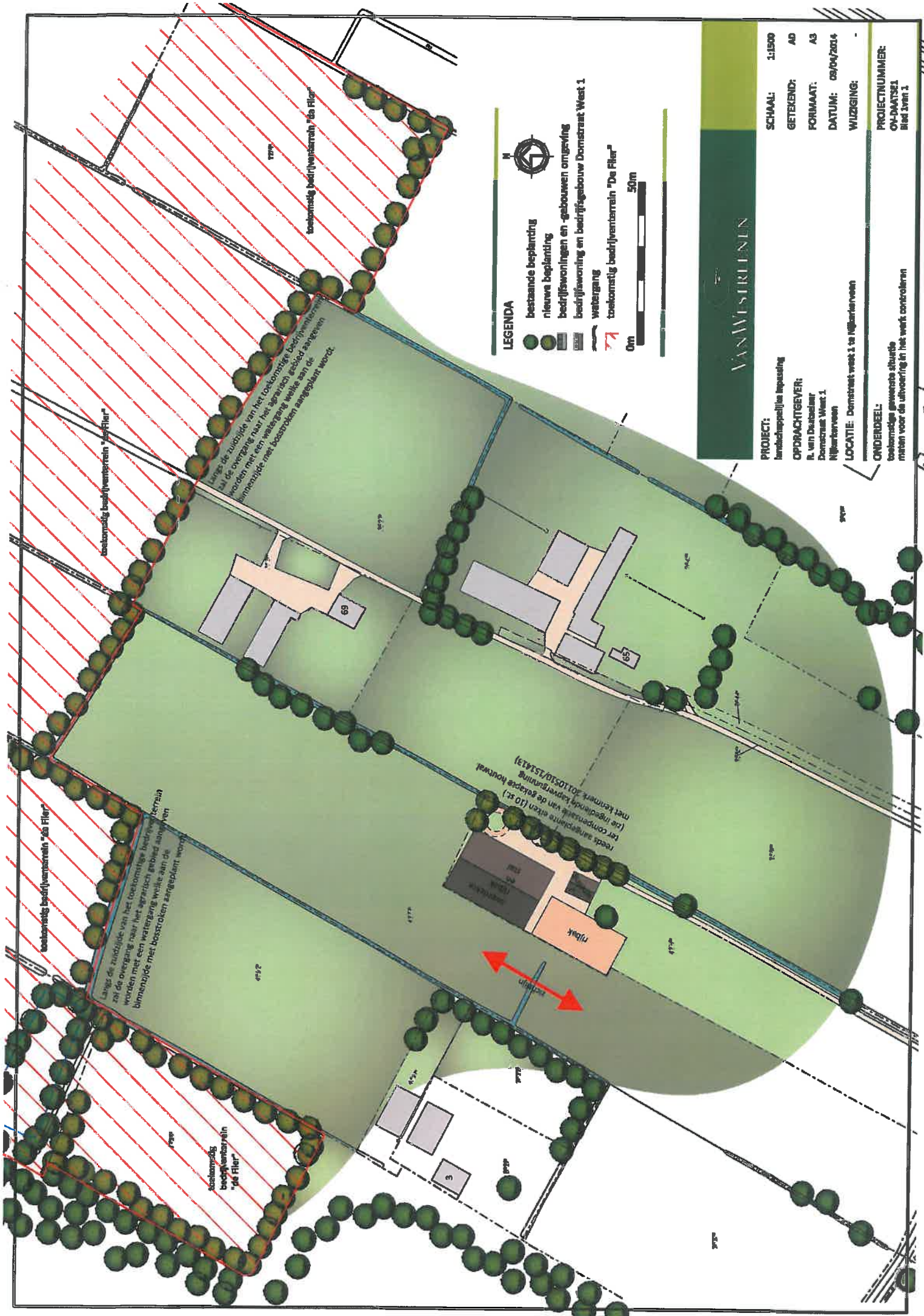
De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvragen. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). De verwachting is niet dat door de verlening van de omgevingsvergunning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

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.

Bijlage 1

Plan + toelichting landschappelijke inpassing



Langs de zuidzijde van het toekomstige bedrijventerrein worden met een watergang welke aan de binnenzijde met bosstroken aangeplant wordt.

reeds aangeplante eiken (10 st.) ter compensatie van de gekapte houtwal met kenmerk 0010510/151413

toekomstig bedrijventerrein "De Flier"

toekomstig bedrijventerrein "De Flier"

toekomstig bedrijventerrein "De Flier"

100m

Gemeente Nijkerk
Afdeling Planologie
T.a.v. mw. T.J. de Ruijter
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Anthony Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Uw kenmerk : 367883
Ons kenmerk : OV-DAATSE1
Inzake : Domstraat West 1 te Nijkerkerveen
Betreft : Landschappelijke inpassing

Barneveld, 9 april 2014

Inleiding

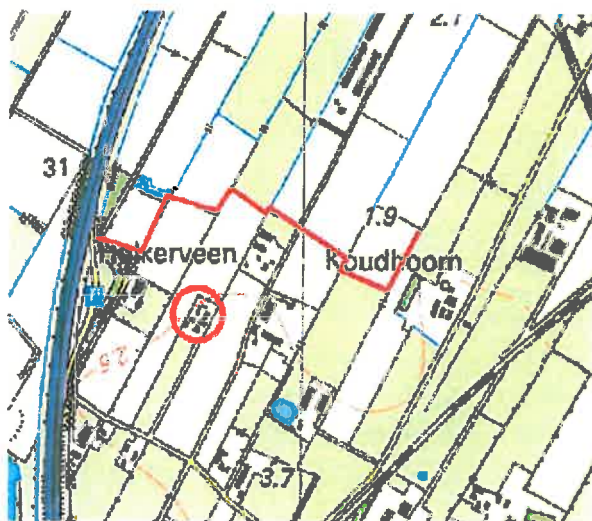
Aan de Domstraat West 1 te Nijkerkerveen ligt de paardenhouderij van de familie Daatselaar. Op het perceel is een overdekte rijbak met stalgedeelte, een rijbak en een woning gesitueerd. Van Westreenen is gevraagd om de paardenhouderij in te passen doormiddel van een landschapsontwerp.

Landschap

Het plangebied aan de Domstraat West ligt in het slagenlandschap ten noordwesten van Nijkerkerveen. Dit zijn de laagstgelegen delen en vormen smalle strookvormige kavels. Kenmerkend zijn ook de lange beplantingslijnen met knotwilgen, houtsingels en bosstroken langs watergangen.

Bedrijventerrein "De Flier"

Ten noorden van de paardenhouderij (rood omcirkeld) wordt momenteel bedrijventerrein "De Flier" ontwikkeld (donkerrode contour). Planzone 'Zuid' zal gaan grenzen aan het slagenlandschap waarin de paardenhouderij gelegen is. Zoals in het beeldkwaliteitplan ten behoeve van het bedrijventerrein is aangegeven zal een watergang met aan de binnenzijde bosstroken bestaande uit voornamelijk wilgen en elzen de zuidzijde gaan begrenzen.



Landschapsschets

De paardenhouderij van de familie Daatselaar ligt tegen de zijkant van een 'slag'. De oprit naar de paardenhouderij is gelegen langs de watergang die de twee slagen onderling scheidt. Op het perceel is de bestaande beplanting destijds gekapt in verband met het realiseren van de overdekte rijbak met stalgedeelte en het aanbrengen van erfverharding.



Ten noordoosten van de paardenhouderij ligt langs de watergang een houtsingel ter hoogte van Domstraat 69. Aan de westzijde van deze 'slag' ligt een houtsingel langs de watergang, ter plaatse van de Domstraat West 3.

De bebouwing van de paardenhouderij van de familie Daatselaar wordt beperkt tot de helft van de breedte van de 'slag', waarbij de oostzijde grenst aan een watergang welke de 'slagen' onderling scheidt.

Door de nieuw aan te brengen beplanting te plaatsen aan de oostzijde langs de watergang, wordt de kavelstructuur van het slagenlandschap versterkt. Tevens ontstaat daarbij een visuele lijn in combinatie met de beplanting ter plaatse van het perceel aan Domstraat 69. Door aan de westzijde geen beplanting aan te brengen geeft dit een doorzicht naar de groenstrook om bedrijventerrein "De Flier" en wordt voorkomen dat er een kamerstructuur ontstaat.

Als bijlage is een overzichtstekening opgenomen van de landschapsschets op A3-formaat.

Met vriendelijke groet,
VANWESTREENEN BV



Albert van Deelen