

Ruimtelijke Onderbouwing

**Ten behoeve van het samenvoegen terrassen en
nieuwbouw terras bestuurskamer/businessclub**

S.V. Veensche Boys Nieuwe Kerkstraat 16e te Nijkerkerveen.



Inhoudsopgave	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2 Situatie	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Afwijken bebouwingspercentage	8
Hoofdstuk 3 Milieukundige randvoorwaarden	9
3.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid	9
3.2 Bodem	9
3.3 Milieuzonering	9
3.4 Geluid	9
3.5 Externe Veiligheid	9
3.6 Archeologie/cultuurhistorie	10
3.6.1 Archeologie	10
3.6.2 Cultuurhistorie	10
3.7 Agrarische geurhinder	10
3.8 Luchtkwaliteit	11
3.9 Flora en Fauna	11
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	12
4.1 Economische uitvoerbaarheid	12
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

S.V. Veensche Boys wil graag het laag gelegen terras samenvoegen bij het hoger gelegen terras. Het laag gelegen terras wordt niet optimaal gebruikt terwijl het hoger gelegen terras nu te klein is. S.V. Veensche Boys wenst deze twee terrassen samen te voegen.

Ook is de wens van het bestuur van S.V. Veensche Boys om een terras voor de businessleden te hebben. Veensche Boys is een groeiende sportvereniging en dit geldt ook voor de businessclub. Om iedereen een plek te kunnen geven op wedstrijddagen is een terras een welkome aanvulling.

1.2 Ligging plangebied

De accommodatie van voetbalvereniging S.V. Veensche Boys te Nijkerkerveen waar het clubgebouw is gerealiseerd in 2017-2018, ligt aan de Nieuwe Kerkstraat 16e (voorheen Westerveenstraat 42) te Nijkerkerveen.

Op onderstaande foto wordt de huidige locatie weergegeven.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het huidige clubgebouw welke sinds 2018 in gebruik is, is niet opgenomen in een bestemmingsplan. De omgevingsvergunning ten behoeve van de accommodatie is in 2017 verleend via een uitgebreide procedure.

Het bestemmingsplan wat momenteel geldt is Nijkerkerveen (vastgesteld november 1979). Dit staat ook in de ruimtelijke onderbouwing welke voor de nieuwbouw is gemaakt door de gemeente Nijkerk.

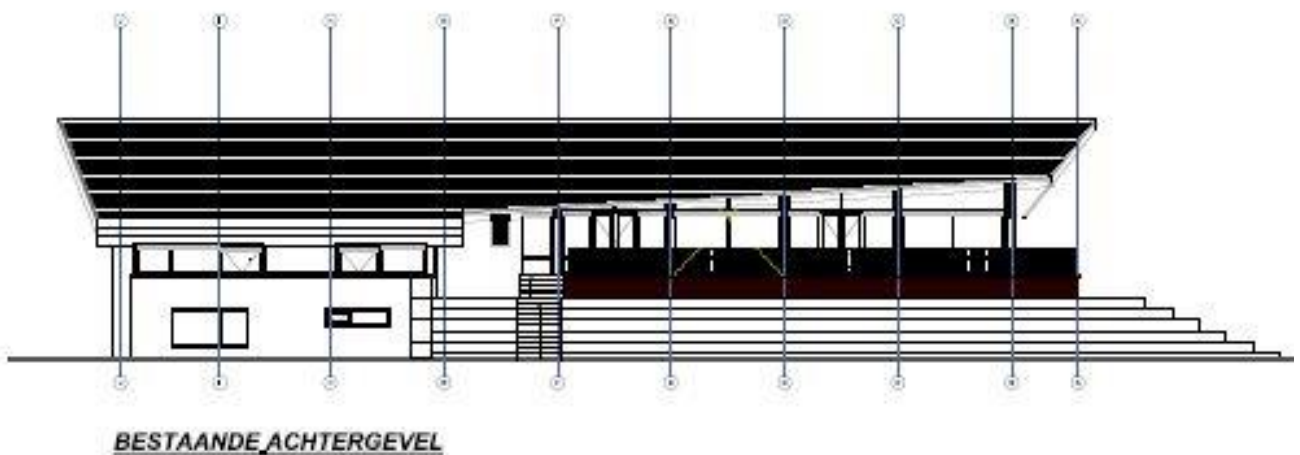
De huidige aanpassingen kunnen dus juridisch niet getoetst worden en moeten weer via een uitgebreide procedure aangevraagd worden. De gemeente Nijkerk is bereid om hier aan mee te werken.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Momenteel is op de locatie het huidige clubgebouw aanwezig, op de begane grond van het clubgebouw zijn er ondersteunende- en kleedruimten gebouwd, op de verdiepingen zijn de bestuurskamer en kantine gehuisvest. Ook is er nog een losstaand kleedgebouw aanwezig en een los staand gebouw met bergruimte voor diverse materialen.

Aan de kantine is een aangrenzend terras met daarvoor een betonnen tribune voorzien van klapstoeltjes en ook een terras. Dit terras ligt ca 840mm lager.





2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie worden twee terrassen samengevoegd, te weten het terras van de kantine, groot ca. 126 m² (3020+ peil) en het terras van de tribune, groot ca. 88 m² (2180+ peil). Het nieuwe samengevoegde terras t.b.v. de kantine wordt nu ca 163 m² groot (3030+ peil). Het overige deel wordt dan niet meer gebruikt als terras. We hebben het dan ook niet over een vergroting van het terras maar over een verkleining hiervan. Op het terras zelf wordt niet geschonken, wel kan men daar hun gekochte etenswaar en drinken nuttigen.

Alleen tijdens evenementen kan er geschonken worden bij de mobile bar. Dit is ook al in de huidige situatie het geval.

De kantine is maandag, dinsdag en woensdag avond niet geopend. Op donderdag en vrijdag van 19.00 uur tot 23.30 uur. Op zaterdag is de kantine geopend vanaf 09.00 uur tot 21.00 uur.

Op zondag is de kantine open wanneer het zondagteam thuis voetbalt, dit is ca. 13x per jaar. De kantine is dan geopend van 11.00 uur t/m ca. 16.30 uur.

Ten behoeve van de bestuurskamer/businessruimte wordt er een nieuw terras gebouwd, dit terras zal ca. 52 m² groot zijn en op een hoogte van 2180+ geplaatst worden.

Het terras ten behoeve van de bestuurskamer/businessruimte wordt alleen op wedstrijddagen gebruikt van het eerste elftal.

Op dit terras zal ook geen geluidrager geplaatst worden, ook zal op dit terras zal er niet worden geschonken, wel kan men hun drankje nuttigen die in de bestuurskamer/businessruimte gekocht worden. De bestuurskamer/businessruimte is op wedstrijddagen vanaf 14.00 uur geopend voor de leden en sluit rondom 19.00 uur. Het terras is dan tevens geopend, op de overige dagen wordt dit terras niet gebruikt.

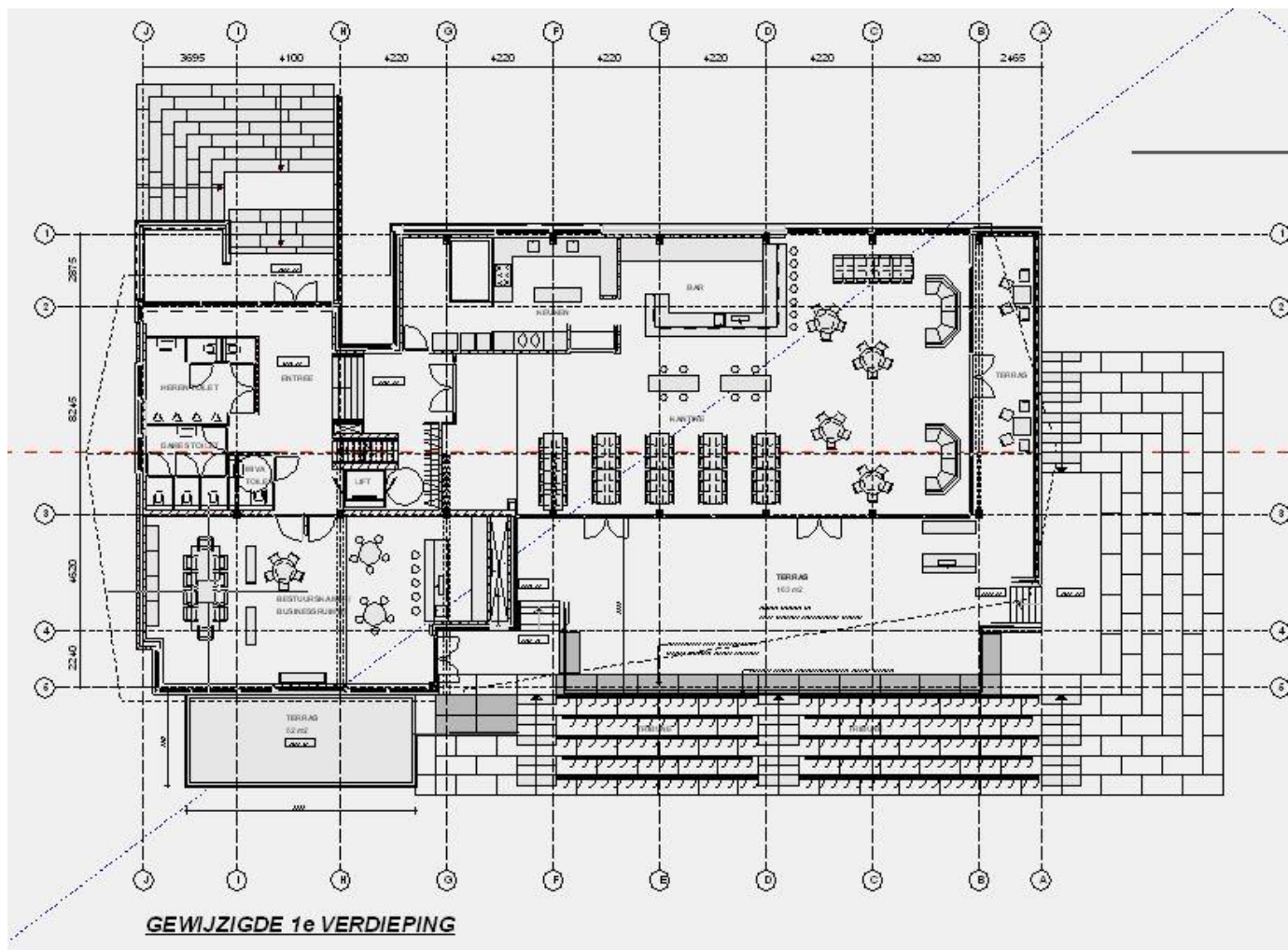
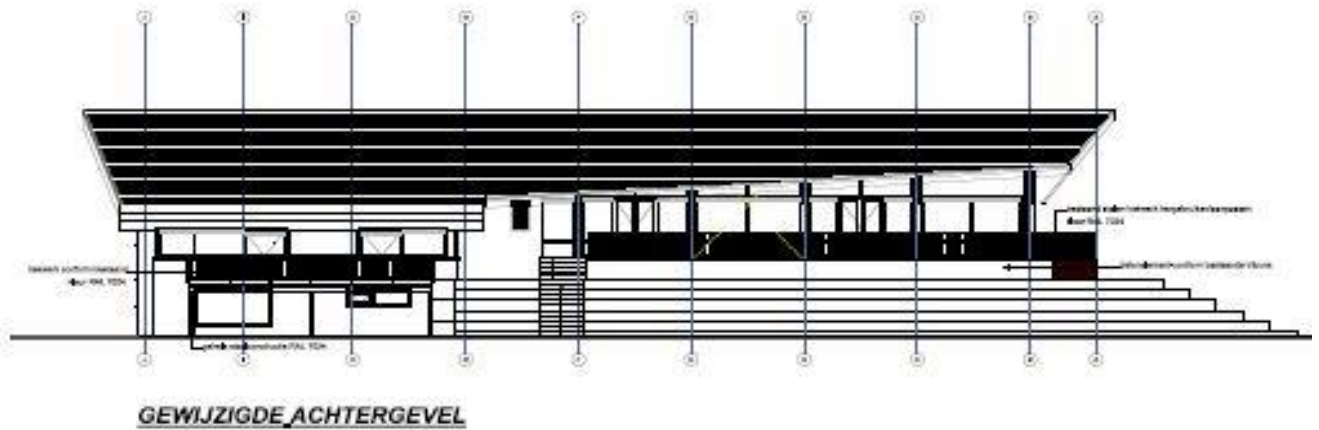
Ook met het oog op toekomstplannen in Nijkerkerveen met betrekking tot de nieuwbouwplannen zal de vereniging hard groeien, de groei t.o.v. 2017 is al groot, de uitbreiding van het terras is daarom nu al wenselijk, c.q. noodzakelijk.

Mocht de huidige groei van leden doorzetten dan is s.v. Veensche Boys genooddaakt om een ledenstop in te voeren, dit wil de vereniging liever niet.

Een toekomstige uitbreiding van de accommodatie is daarom ook nog niet uitgesloten.

Ook de businessclub groeit hard en krijgt steeds meer leden. De huidige ruimte is eigenlijk te klein om iedereen een plek te kunnen geven. Vandaar dat er is gekozen voor de aanleg van een extra terras.

Daardoor kunnen de leden van de businessclub apart van de overige supporters de wedstrijd bekijken en kunnen we de leden van de businessclub wat extra's aanbieden. De businessclubleden zijn natuurlijk van levensbelang voor de vereniging.



2.3 Afwijken bebouwingspercentage

Het geldende bestemmingsplan werkt tevens met een maximaal bebouwingspercentage binnen de actieve bestemming Actieve recreatie, sportterrein, dit bedraagt 2%.

De huidige sportaccommodatie voldoet daar al niet aan, dit is dus al met een uitgebreide procedure aangevraagd, dus met de uitbreiding van het terras van de bestuurskamer/businessclub wordt deze overschrijding alleen maar groter.

Het extra terras past daar in tegen prima op het terrein en wordt in dezelfde materialen en kleuren gemaakt zoals gebruikt in de huidige accommodatie.

De bestaande (woon) omgeving ondervindt geen hinder van de overschrijding van het geldende percentage.

Hoofdstuk 3 Milieukundige randvoorwaarden

3.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

Een milieukundige scan ten behoeve van het perceel waarop de herontwikkeling voorzien is leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt op voorhand geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde omgevingsvergunning, zie eerdere ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Bodem

Er is in 2011 een historisch (bodem)onderzoek uitgevoerd voor de hele accommodatie van S.V. Veensche Boys. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek is geconcludeerd dat de accommodatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Deze conclusie is nog altijd leidend.

3.3 Milieuzonering

Het clubgebouw staat centraal op het terrein en heeft voldoende afstand tot de omliggende woningen. De terrassen worden niet dichterbij gerealiseerd dan reeds aanwezig. Er zijn daarom op het gebied van milieuzonering geen belemmeringen aan de orde.

3.4 Geluid

Het clubgebouw betreft geen geluidgevoelige bestemming. Er is derhalve geen nader akoestisch onderzoek nodig dit was de conclusie in ruimtelijke onderbouwing welke de gemeente heeft geschreven bij de aanvraag van de nieuwe accommodatie.

Het totaal aan vierkante meters terras wordt in principe vergroot met 1 m², De huidige terrassen bij elkaar is 214 m², de som van het samengevoegd kantineterras en dat van de bestuurskamer/businessclub is samen 215 m².

3.5 Externe Veiligheid

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid rondom en binnen de locatie.

3.6 Archeologie / cultuurhistorie

3.6.1 Archeologie

De Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) kenmerkt het gebied als een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Het betreft een dekzandvlakte- of laagte.

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 10.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Het plangebied is kleiner dan 10.000 m², archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Dit wordt ondersteund door de resultaten uit het archeologisch vooronderzoek dat is voorafgegaan aan de aanleg van het ten zuiden van het plangebied gelegen voetbalveld (RAAP, 2009, CIS-code 35229). Daarom is er geen archeologisch vooronderzoek nodig is. Dit laat onverlet dat er onverwachts toch archeologische vondsten kunnen worden gedaan. Daarom in de te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opnemen:

Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenten, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54).

In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.

3.6.2 Cultuurhistorie

Er zijn voor zover bekend geen elementen met een cultuurhistorische waarde aanwezig waarmee rekening zou moeten worden gehouden. De (onderbroken) houtsingel in noord-zuidrichting langs de westzijde van de sportvelden wordt in de plannen niet door de nieuwbouw doorsneden, wat ook uit oogpunt van landschappelijk-historische structuur een goede keuze is. De typische structuur van smalle lange percelen van Nijkerkerveen wordt zo in stand gehouden.

3.7 Agrarische geurhinder

Om te bepalen of er sprake is van geurhinder van rondom het sportcomplex gelegen bedrijven is, in een eerder planstadium, reeds een vooronderzoek naar geur uitgevoerd door De Roever omgevingsadvies (Memo, 31 augustus 2011).

Een geuronderzoek kan noodzakelijk zijn wanneer geurgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd. Een geurgevoelig object is in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gedefinieerd als: *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Alleen een gebouw kan een geurgevoelig object zijn. Het clubgebouw zou aan de definitie van een geurgevoelig object kunnen voldoen.

Het geplande clubgebouw ligt volledig in een gebied waarvoor de gemeente Nijkerk op 25 december 2008 een aangepaste geurnorm en aangepaste afstand heeft vastgesteld. De geurnorm voor geurgevoelige objecten bedraagt 6,5 ouE/m³ en de aan te houden afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object bedraagt 50 meter. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving die nu of in de toekomst een geurbelasting van meer dan 6,5 ouE/m³ op het plangebied kunnen veroorzaken.

Conclusie

Wat betreft geur zijn er geen knelpunten die de uitbreiding van het clubgebouw in de weg staan.

3.8 Luchtkwaliteit

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit.

3.9 Flora en Fauna

De uitbreiding heeft geen invloed op de flora en fauna, er zijn geen vogelnesten e.d. op de locatie. Ook is er geen spouwmuur waar eventueel vleermuizen e.d. zich in kunnen nestelen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestuur van de businessclub heeft voor deze uitbreiding een budget beschikbaar gesteld. Dit budget is afkomstig van sponsors.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder heeft de mogelijkheid tegen het voorgenomen besluit een zienswijze in te dienen. Vervolgens zal de definitieve vergunning worden verleend.