

Antonie 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

Ruimtelijke onderbouwing (Art. 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo)

Van den Brandhof Diervoeders



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Geldende bestemmingsplan	3
1.3 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving.....	6
2.1 Aanleiding	6
2.2 Afwijking van het bestemmingsplan	9
2.3 Bouwplan	10
2.4 Landschap	11
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Provinciaal beleid	12
Gemeentelijk beleid	13
4. Uitvoeringsaspecten	15
4.1 Water	15
4.2 Bodem	16
4.3 Cultuurhistorie & archeologie	16
4.4 Natuurwaarden	17
4.5 Verkeer & parkeren	17
4.6 Conclusie	18
5. Uitvoerbaarheid.....	19



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

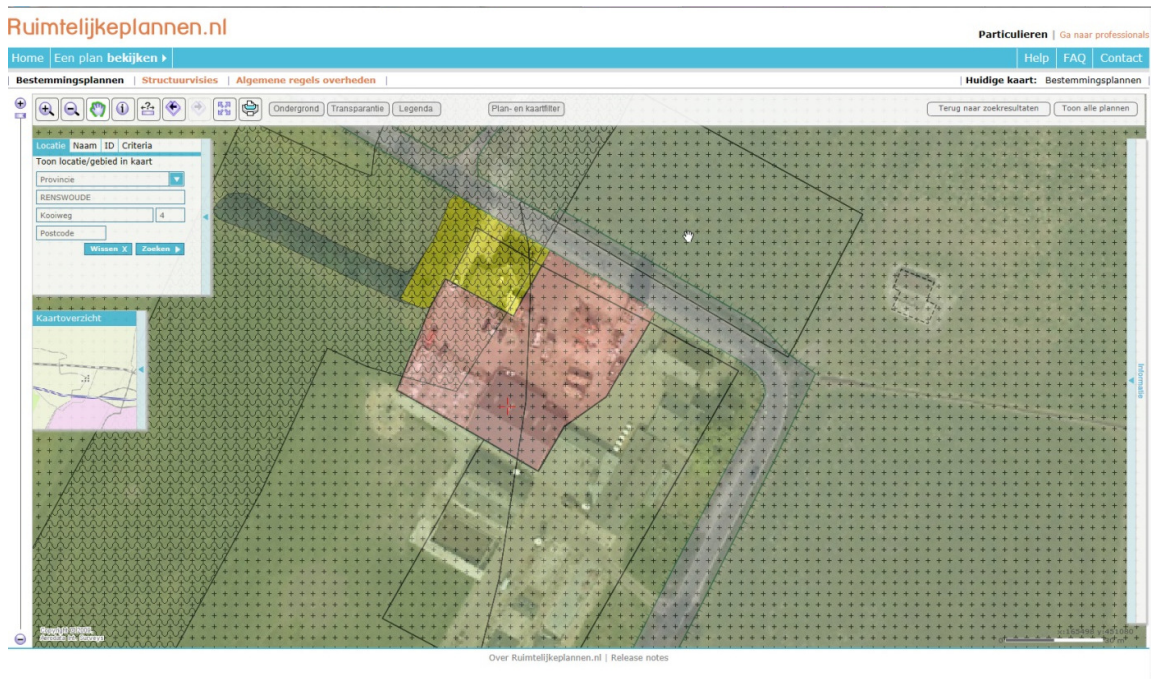
Op het terrein van Van den Brandhof Diervoeders, gelegen aan de Kooiweg 4 te Renswoude (hierna: initiatiefnemer) bevindt zich een tijdelijke overkapping ten behoeve van de opslag van producten. Middels een omgevingsvergunning d.d. 27 april 2010 voor een periode van 2,5 jaar is deze overkapping rechtsgeldig opgericht. Aan deze vergunning is een maximale duur tot april 2010 verbonden. Inmiddels is gebleken dat de overkapping voorziet in een permanente behoefte. Een Omgevingsvergunning voor een dergelijke permanente overkapping kan vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan niet worden verleend. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan deze mits voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, alsnog worden verleend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat een te verlenen omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op het terrein is ook sprake van het verkopen van dierbenodigdheden. Deze producten worden van meet af aan binnen deze inrichting verkocht. Geconcludeerd is dat het bestemmingsplan dit gebruik niet specifiek heeft benoemd hetgeen wel wenselijk is. Daarbij verkoopt het bedrijf specifieke diervoeders en diergezondheid ondersteunende producten wat tot gevolg heeft dat klanten hun huisdieren meenemen. Als extra service wordt door een medewerker met een dierenartsachtergrond een gezondheidscheck verricht. Ook dit gebruik wenst de initiatiefnemer graag vastgelegd in de omgevingsvergunning. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat ook dit gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Geldend bestemmingsplan

De gronden van de locatie bevinden zich binnen het plangebied van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied en betreft een reparatieplan. Voor zover de regels en de verbeelding niet zijn gewijzigd zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van toepassing.





Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op voorgaande uitsnede is de locatie van initiatiefnemer weergegeven, waarbij overigens de onderliggende luchtfoto nog een oude bedrijfssituatie weergeeft. Een deel van de gerealiseerde nieuwbouw is hierop nog niet zichtbaar. In de westelijke hoek is de overkapping reeds zichtbaar.

De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming Detailhandel en hebben grotendeels ook de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 3 en voor een klein deel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie– 2 . Er is een nadere functieaanduiding ‘tuin- en agrarische benodigdheden’ opgenomen, met tevens een maatvoering ter grootte van 1.300 m². Tot slot is het gebied aangewezen als verweingsgebied. De planregels schrijven voor dat het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 1.300 m² mag bedragen. Deze onderbouwing is gericht op een toevoeging van het maximale vloeroppervlak van 340 m². De gebruiksregels staan de verkoop van tuin- en agrarische benodigdheden toe. In het raadsvoorstel waarbij de bestemmingswijziging plaatsvond van een veevoerfabriek naar de huidige detailhandel, werd als voorbeeld de Welkoop/Boerenbont winkel genoemd. Onderdeel van een welkoop/boerenbont winkel is de verkoop van dierbenodigdheden. Als extra service richting de klant, kan er ook een gezondheidscheck en kunnen er kleine behandelingen van het huisdier plaatsvinden. Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert dat het gebruik van de locatie voor ‘tuin-, dier- en agrarische benodigdheden en veterinaire dienstverlening’ niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt een conclusie gegeven aangaande de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.



2. Planbeschrijving

2.1 Aanleiding

Brandhof Dier & Tuin is gelegen aan de Kooiweg 4 te Renswoude. Het bedrijf wenst een aanwezige overkapping ten behoeve van buitenopslag te handhaven. Het betreft hier een opslag voor met name producten die niet in een gesloten ruimte opgeslagen dienen of mogen worden. Wel is het wenselijk of noodzakelijk deze producten te beschermen tegen weersinvloeden bijvoorbeeld vanwege veiligheid en regelgeving. Uiteraard dienen de producten ook netjes en droog te worden aangeboden voor een nette verkoop. Daarbij is het de wens om de gronden specifiek dan wel in afwijking van het toegestane gebruik te gebruiken. Verkoop van specifiek diervoeders en andere dierbenodigdheden maken vanaf bestemmingswijziging op deze locatie al deel uit van de activiteiten. Daarbij is de behoefte ontstaan om de dienstverlening uit te breiden met enkele eenvoudige veterinaire activiteiten.

Bouwen

De producten die onder de overkapping worden opgeslagen betreffen onder andere kunstmeststoffen, producten voor bodemverbetering, geïmpregneerd en ander behandeld hout.

Kunstmeststoffen worden op pallets van 56 x 25kg aangeleverd. Deze pallets worden vanaf de vrachtwagen direct naar de plaats van verkoop gebracht. Dergelijke producten die in hoog volume met een heftruck worden verplaatst, hiervan is het zeer inefficiënt om deze in de winkel of op de bovenverdieping te plaatsen. Dit is logistiek onwerkbaar. Een zak moet dan vele keren worden verpakt, waarbij ook nog eens gevaar voor het scheuren van een zak komt. Indien er vocht bijkomt, wordt het product 'hard' en kan het moeilijk meer worden verstrooid. Het product is dan onverkoopbaar.

Meststoffen met een stikstofpercentage van meer dan 23% moeten worden opgeslagen achter slot en grendel. Dit volgt uit een gesloten Security Convenant Kunstmest.

Security Convenant Kunstmest

De Nederlandse meststoffensector stelt zich ten doel om een betrouwbaar en concurrerend aanbod van kwalitatief hoogwaardige kunstmest te leveren aan de Nederlandse land- en tuinbouw. In dat kader bevordert de sector de Goede Landbouw Praktijk.

De keten wil voorkomen dat meststoffen voor andere doeleinden worden gebruikt dan waarvoor ze in de markt zijn gezet. De overheid heeft ons overtuigd van het nut om de verkoop van bepaalde soorten kunstmest te controleren door middel van registratie van de koper alsmede de opslag van meststoffen beter te beveiligen. Daarmee wordt de kans dat oneigenlijke transacties of diefstal snel worden opgemerkt vergaand vergroot, hetgeen een grote bijdrage levert aan de algemene veiligheid van de samenleving.

Met deze achtergrond en in het kader van de algemene verantwoordelijkheid van de sector voor een goed gebruik van minerale meststoffen (meer specifiek het Product Stewardship) wil de MMF en VKP meewerken om deze bijdrage aan de veiligheid te realiseren. In de besprekingen met de overheid is gezocht naar het praktisch haalbare enerzijds en de noodzaak van beveiliging anderzijds. De VKP en de MMF zijn van mening dat in het Security Convenant Kunstmest tussen praktijk en noodzaak een goede balans is gevonden.

Het [Security Convenant Kunstmest](#) is op 13 september 2007 ondertekend.



Opslag van deze meststoffen op een buitenterrein welke niet is voorzien van afschermend hekwerk is daarmee ook niet toegestaan. Dit zijn geregistreerde producten waarbij een sluitende boekhouding vereist is t.b.v. terrorisme bestrijding. Als men daarbij deze producten niet overdekt zou opslaan, zullen ze vaak nat en glibberig zijn en daarmee onverkoopbaar. De consument wil de droge schone producten graag vanaf een pallet direct in een personenauto laden.

Behandeld hout is een product waar vaak een zeer sterke penetrante lucht aan zit. Dergelijke producten moeten overdekt opgeslagen worden anders verkleurd het hout snel en komen er vlekken op wat de verkoop onmogelijk maakt. Dergelijke producten worden dus ook overdekt verkocht in een overkapping waar voldoende luchtverversing is. Niet in een verwarmde winkel.



Afbeelding 2: foto bestaande winkel

De verkoop van gasflessen is ook een product dat bij voorkeur onder een overkapping plaats moet vinden. Voor de veiligheid plaatst de initiatiefnemer de gasflessen niet in een afgesloten winkel. Maar het plaatsen in een overkapping met open zijanten zal voorkomen dat er gasophoping bij lekkage kan plaats vinden.

Bodem verbetering producten worden ook op pallets aangeleverd en hebben in het voorjaar een hoge omzet snelheid. Dergelijke producten worden met grote regelmaat per pallet (50 x 20kg) aan- en afgevoerd naar zakelijke klanten (m.n. hoveniersbedrijven). Dergelijke activiteiten zijn niet uit te voeren in een winkel of bovenverdieping. Ook voor de verkoop aan consumenten is het noodzakelijk om het onder een overkapping op te slaan. Bij niet overdekt opslaan trekt er vocht in de producten, verpakking wordt vies en het product wordt doordrenkt met water.



Hooi & Stro & Houtvezel & Vlas. Ook weer volume producten die per pallet in- en uitgaan en om deze redenen niet binnen kunnen worden opgeslagen. Naast de extra werkzaamheden die dit met zich meebrengt is het ook onwenselijk om in de winkel op te slaan. Het veroorzaakt onrust in de winkel, maar ook een specifieke geur die niet altijd gewenst is. Wel dienen ook deze producten droog te worden opgeslagen.

Gebruik

De winkel kent een breed assortiment aan producten. Er worden allerhande tuinbenodigdheden verkocht van gereedschap tot plantmateriaal. Ook vindt er verkoop van agrarische producten plaats, waarbij naast de verkoop van het specifieke gereedschap, ook afrastering, meststoffen en strooisel plaatsvindt. Daarbij worden er ook medicijnen, vitaminepreparaten en dergelijke verkocht, waarvoor geen specifiek recept noodzakelijk is. Deze activiteiten passen specifiek binnen de omschrijving zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen. Een groot deel van de omzet moet worden gehaald uit de verkoop van diervoeding en dierbenodigdheden. Deels zijn deze producten naar aard en omvang gelijk aan de producten die binnen de omschrijving vallen.

Voor een winkel in agrarische benodigdheden, diervoeding, dierbenodigdheden en tuinartikelen ontstaat de behoefte om de dienstverlening uit te breiden met enkele veterinaire activiteiten. Zowel in de professionele dierhouderij als in de hobbydierhouderij is een trend waarneembaar dat de gezondheid, de eigenheid en de rechten van dieren steeds belangrijker worden. In het kader van de nieuwe Wet dieren, de Gezondheids- en Welzijnswet voor Dieren, de beleidsnota dierenwelzijn en gezondheid en het besluit gezelschapsdieren, rust er op bedrijven die zich professioneel met de verkoop van gezelschapsdieren bezig houden een grote verantwoording en worden er eisen gesteld aan de vakbekwaamheid. Door een medewerker met een dierenarts-achtergrond te verbinden aan de winkel, wordt ruimschoots aan deze wettelijke verplichting voldaan.

Naast de noodzakelijke zorg voor de in de winkel aanwezige dieren, komen er veel klanten met vragen over verzorging en de gezondheid van hun dier. Van de winkelmedewerkers wordt hierin steeds meer gevraagd en worden hierin steeds meer geschoold. Het maakt dan ook steeds meer onderdeel uit van de productverkoop die plaatsvindt.

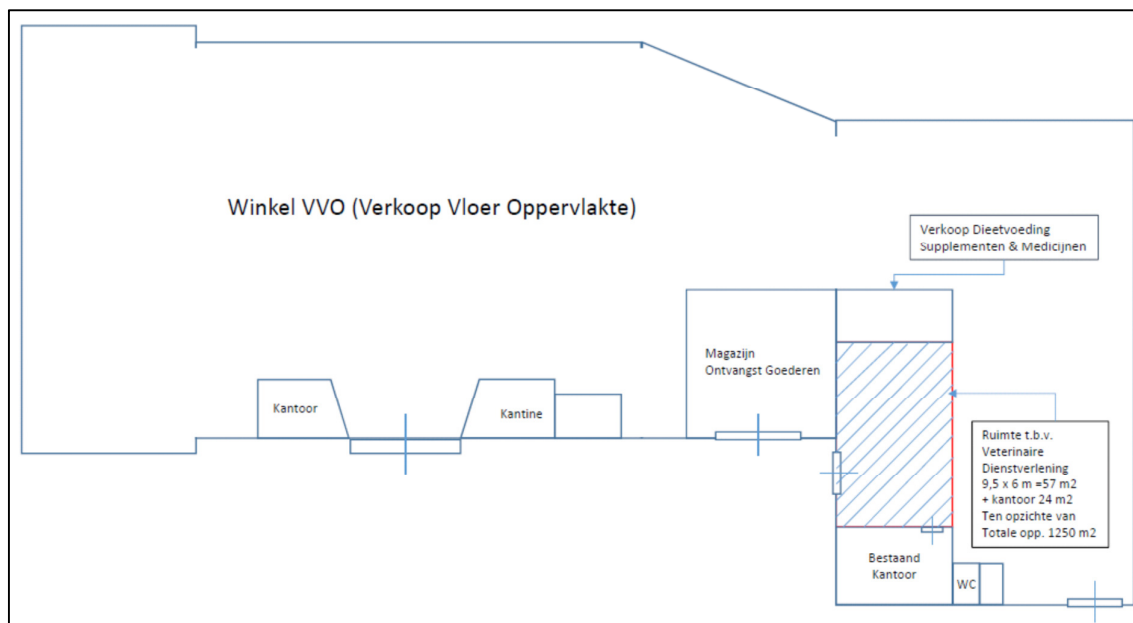
Het plan is om in pandig, in de bestaande winkelruimte een kleine afgesloten ruimte te realiseren, voorzien van een open balie met een spreek- en behandelruimte. De ruimte is vanuit de winkel benaderbaar, maar wel afgezonderd van het andere winkelende publiek. Bij de open balie vindt verkoop plaats van diervoedingen en overige dierenarts gerelateerde producten en worden klanten ontvangen. Hier kan men dan ook terecht met specifieke vragen, gezondheidscontroles en diverse (preventieve) behandelingen. Ook zal er een voorziening zijn voor kleine operatieve ingrepen zoals castratie/sterilisatie of gebitsbehandelingen.

De veterinaire dienstverlening blijft ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en onlosmakelijk verbonden met de verkoop van de bestaande producten. De eigenaar van een dier kan voor meer producten en



diensten terecht op één locatie. Het concept zal ook als zodanig worden gepresenteerd naar buiten toe.

Het winkelloppervlak van de bestaande winkel, of wel het verkoop vloer oppervlakte bedraagt zo'n 1.250 m². De ruimte die wordt ingericht voor Veterinaire Dienstverlening bedraagt een kleine 60 m². Daarbij wordt het aansluitende kantoor ook gebruikt ten behoeve van de administratie voor de Veterinaire Dienstverlening. Op onderstaande afbeelding is de gewenste indeling weergegeven.



Afbeelding 3: Plattegrond nieuwe indeling winkel

2.2 Afwijking van het bestemmingsplan

De gronden bevinden zich binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en zijn voorzien van de enkelbestemming Detailhandel en hebben grotendeels ook de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 3 en voor een klein deel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 2 . Er is een nadere functieaanduiding 'tuin- en agrarische benodigheden' opgenomen, met tevens een maatvoering ter grootte van 1.300 m².

De planregels schrijven voor dat het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 1.300 m² mag bedragen, waarbij de huidige oppervlakte 1.312 m² bedraagt. Er is een mogelijkheid om de oppervlakte te vergroten tot 15%, hiervoor is een binnenplanse wijziging opgenomen. Met het toepassen van de afwijkmogelijkheid kan echter niet de gehele overkapping ter grootte van 340 m² worden behouden. Om deze redenen dient een buitenplanse procedure doorlopen te worden.

In afwijking van het bestemmingsplan kan ex. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo een omgevingsvergunning worden verleend, mits deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing welke is toegevoegd aan de aanvraag om Omgevingsvergunning.



2.3 Bouwplan

De aanvraag voorziet in het handhaven van een overkapping. Die bestaat uit stalen spanten, met bogen die zijn overspannen met doorzichtig folie. Aan de voorzijde is deze geheel open en aan de overige zijde gesloten of sluit aan op bestaande bebouwing.

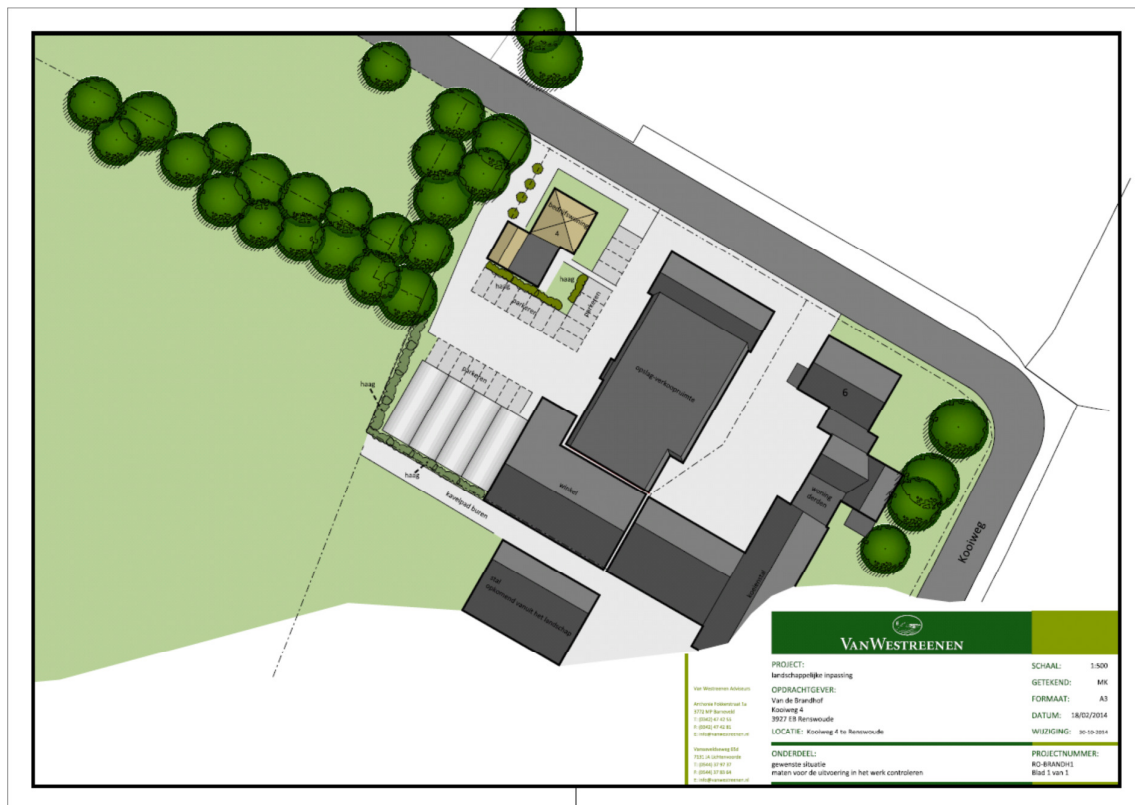


Afbeelding 4: Foto overkapping



2.4 Landschap

Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Voor het perceel was reeds een landschappelijke inpassing overeengekomen en was als voorwaarde in de vergunning opgenomen. Naar later is gebleken is deze niet realiseerbaar, mede vanwege een eigendomssituatie. Om deze redenen is een nieuwe landschappelijke inpassing opgesteld, waarbij tevens rekening is gehouden met de overkapping.



Afbeelding 5: Schets landschappelijke inpassing



3. Beleidskader

3.1 Inleiding

De gronden van de locatie bevinden zich binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, welke bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, is door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 vastgesteld. In het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor het college opgenomen om het bouwvlak te wijzigen. Een latere herziening heeft geen wijziging aangebracht in deze regels. In de toelichting is getoetst aan relevante wet en regelgeving en is nog reeds van toepassing. In dit hoofdstuk wordt dan slechts ingegaan op specifieke relevant recente wetgeving.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is onder meer vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013. Uit artikel 4.6 volgt dat niet-agrarische bedrijven 20% in omvang mogen ontwikkelen. Wanneer de economische noodzaak aanwezig is, kan ook een grotere ontwikkelingsruimte worden toegekend.

Het beoogde bouwplan voorziet in een toename van bebouwing met 340 m² en daarmee een uitbreiding van 26% bedrijfsvloeroppervlak. De producten die onder de overkapping staan leveren voor 30 % bij aan de totale bedrijfsomzet, waarvan 10% bestaat uit directe omzet. Of wel zonder deze producten die een behoorlijke aantrekkende werking hebben, wordt een omzetsdaling van 30% voorzien. Veel paardenliefhebbers komen voor het paardenvoer, maar nemen dan ook allerlei andere producten mee. Een klant die komt voor een zak kunstmest, neemt bijvoorbeeld ook een tuinhark of een sproeier mee. Hiermee genereert het bedrijf indirect veel noodzakelijke omzet. Wel is om deze redenen de overkapping economisch noodzakelijk en kan worden afgeweken van de primaire toegestane provinciale ontwikkelingsruimte.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het gaat om een overkapping, waarmee een bouwwerk geen gebouw zijnde wordt opgericht. De aan deze vergunning gekoppelde procedure brengt nog eens tevens met zich mee, dat het extra bedrijfsvloeroppervlak specifiek is gekoppeld aan de bestaande overkapping en niet kan worden vervangen door een gebouw. Om deze redenen is er dan ook geen sprake van een toename van versterking van het buitengebied. In paragraaf 2.3 is een nadere beschrijving van het bouwwerk opgenomen.

Het provinciale beleid staat, mits voldaan wordt aan de milieuraandvoorwaarden, een aanpassing van de gebruiksregels niet in de weg. Detailhandel is reeds toegestaan op deze locatie.



Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is onder meer vastgesteld in de verschillende bestemmingsplannen. In het vigerende bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen om de hoeveelheid bedrijfsgebouwen tot maximaal 15% te vergroten. Hieraan zijn enkele randvoorwaarden verbonden.

a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;

De overkapping is reeds aanwezig. Er is geen sprake van hoge bebouwing en bevindt zich deels tussen bestaande bebouwing. Ook is de overkapping voorzien van transparante materialen.

b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;

Vanuit het landschap is met name in de zuidwesthoek, het object zichtbaar. Onderdeel van het plan is een landschappelijke inpassing. Hiermee gaat het bouwwerk op in het landschap en is het niet meer in het oog springend. In hoofdstuk 2.3 is hier nadere op ingegaan.

c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De overkapping wordt opgericht op het bestaande bestemmingsvlak. De opslag van goederen en materialen achter de voorgevelrooilijn is toegestaan. Het realiseren van een overkapping heeft een geluiddempende werking naar de omgeving. Een overkapping levert daarmee zelf een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

d. ter plaatse van de gronden met de Wro - zone wijzigingsgebied' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

De aangehaalde zones zijn niet aan de orde. Om deze redenen behoeft op deze aspecten geen nadere beoordeling plaats te vinden.

In artikel 6.6.2 is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming bedrijf naar andere type van bedrijf te wijzigen. Aan deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- *door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;*

De wijziging in gebruik heeft grotendeels betrekking op het assortiment dat wordt aangeboden. Het verkopen van dierbenodigdheden zijn geen producten die in milieu hygiënisch opzicht grotere risico's met zich meebrengen. De producten zijn evenals de andere producten die worden verkocht bestemd voor de consument en de kleine zelfstandige of agrarische ondernemer. Een ieder kan deze producten kopen zonder te moeten beschikken over specifieke kennis of diploma's. Aan deze producten zijn dan ook vrijwel geen risico's verbonden, mits ze uiteraard op de daarvoor bedoelde wijze worden gebruikt. Ook aan het onderzoeken en verstrekken van adviezen ten behoeve van huisdieren zijn geen gevolgen verbonden voor de omgeving.



- *de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;*

De wijziging van het gebruik heeft betrekking op het gehele bestemmingsvlak. Er is geen sprake van een tweede bedrijf, maar een specifiekere aanduiding van het gebruik dat plaats vindt en zal plaatsvinden op het bestaande terrein. De bedrijfsactiviteiten omvatten het bestemmingsvlak en treden ook niet buiten het bestemmingsvlak.

- *de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven op de verbeelding mogen niet worden vergroot;*

Voor het gebruik is een uitbreiding in oppervlakte niet noodzakelijk. Om andere redenen, zoals hiervoor is beschreven, is de behoefte ontstaan van het realiseren van een overkapping. Voor zover er al sprake is van het aanpassen van de bebouwing ten behoeve van het gebruik, zal dit inpandig plaatsvinden.

- *wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.*

Er wordt met de wijziging van de nadere aanduiding in het bestemmingsplan beoogt dat deze beter aansluit op de activiteiten die plaatsvinden op het terrein. Het is een aanduiding van deelactiviteiten die plaatsvinden onder de noemer 'detailhandel'. De gewenste aanduiding omvat een breder assortiment van producten en het bieden van een extra service. Die extra service, het bieden van veterinaire dienstverlening, zal dan hoofdzakelijk ook moeten leiden tot verkoop van meer producten. Er is geen sprake van het creëren van dierverblijven en de werkzaamheden vinden geheel binnen de bestaande gebouwen plaats. Ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaarlijke stoffen is er ten opzichte van de bestaande situatie geen sprake van een toename van hinder op de omgeving. Ook is er geen sprake van het toenemen van hindergevoeligheid of het verkleinen van afstanden ten opzichte van omliggende bedrijven.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat behoudens het uitbreidingspercentage wordt voldaan aan de voorwaarden zoals deze in de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Een zelfstandige procedure om het gebruik te wijzigen zou om deze redenen succesvol kunnen worden doorlopen. Om de overkapping te kunnen behouden is een groter bedrijfsoppervlak noodzakelijk. Hiervoor dient een buitenplanse procedure te worden doorlopen. Omwille van de helderheid worden beide wijzigingen in één procedure samengevat.



4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Water

Beleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor wateropgaaf en berging die de provincie Utrecht heeft aangegeven. Er vindt op het perceel geen vergroting plaats van het verhard oppervlak. De hoeveelheid water welke vrijkomt van het perceel verandert in feite in de gewenste situatie niet. De toename aan bouwwerken leidt niet tot een toename van verharding.

Het hemelwater mag niet via de riolering afgevoerd worden, maar moet binnen het plangebied worden geïnfiltreerd, worden hergebruikt of vertraagd worden afgevoerd. Daarbij is ook het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen belangrijk. Het hemelwater wordt in de gewenste situatie op het erf opgevangen, waarbij het via straatkolken en een bezinkpunt naar de sloot wordt afgevoerd. Aan deze voorwaarden worden getoetst bij de bouwvergunning. Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt. Onttrekking van grondwater mag niet boven de maximale normen uitkomen.

Samenvattend heeft het plan geen ingrijpende gevolgen voor de oppervlaktewater- of grondwaterhuishouding. Er is geen sprake van een forse toename aan bebouwing en een beperkte



bouwactiviteit. Het plan heeft geen verdroging of wateroverlast tot gevolg en heeft geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. In onderhavige situatie gaat het om een bouwwerk op gronden die reeds bestemd zijn voor detailhandel. Daarbij is er geen sprake van het oprichten van een gebouw, maar slechts van een overkapping. Een aanvullend bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.3 Cultuurhistorie & archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situatie (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Volgens het beleid zoals geïntegreerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dat betekent dat een vergunningsplicht geldt voor de realisatie van gebouwen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden maaiveld geroerd wordt.

Voorliggend plan ziet toe op de bouw van een overkapping met een oppervlakte van maximaal 340 m² én maximaal 40 cm diepte. Hiermee is er geen sprake van een vergunningsplicht.



4.4 Natuurwaarden

4.4.1 Inleiding

Met ingang van 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.4.2 Toetsing

Met het plan wordt een overkapping opgericht, waaronder sprake is van het opstellen van droge materialen. Er vinden geen productieprocessen plaats. De aanpassing van het gewijzigde gebruik vindt plaats binnen de gebouwen. Aanvullend onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.5 Verkeer & parkeren

4.5.1 Verkeer

De locatie is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. De overkapping is vooral gericht op het behouden van de klandizie. Het is niet reëel te verwachten dat er sprake zal zijn van een forse toename van vervoersbewegingen en een significant hogere verkeersdruk. Daarbij is de bebouwing reeds sinds 2010 aanwezig en is er niet gebleken van enige verkeersproblematiek. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit voor de huidige en toekomstige verkeersbewegingen.

4.5.2 Parkeren

Op het bestaande erf is hiervoor voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



4.6 Conclusie

Uit voorgaand hoofdstuk blijkt, dat vanuit milieuregelgeving, archeologie, flora en fauna en overige ruimtelijk relevante aspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig project.



5. Uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Indien de gemeente kosten maakt die conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening verhaald kunnen worden op de initiatiefnemers, zal hiervoor een overeenkomst opgesteld worden.

Er zijn geen aanwijzingen die wijzen op een mogelijkheid van planschade. In de overeenkomst zal worden vastgelegd dat alle planschade die voortvloeit uit onderhavig project verhaald zal worden op de initiatiefnemers.

Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aantoonbaar geacht.

