

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente:	Rhenen
Wabo-projectbesluit:	Vestigen hondenschool Canis Cunerae op Remmerden
Dossiernummer :	Z-130740
Status:	Ontwerp
Datum:	7 maart 2014

1 Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. Beschrijving plangebied.....	5
3. Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
4. Milieu en omgevingsaspecten.....	9
4.1 Archeologie	9
4.2 Flora en fauna	10
4.3 Akoestisch onderzoek	11
4.4 Luchtkwaliteit.....	11
4.4 Watertoets.....	12
5. Beheerplan	14
6. Uitvoerbaarheid	16
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	16
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
Bijlagen	17
1 Ecologisch onderzoek, Natuur- en nee tenzij-toets (december 2007)	17
2 Ecologisch onderzoek, Aanvullende effectrapportage (augustus 2009)	17
3 Beheerplan (december 2012).....	17

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Al geruime tijd zijn met hondenschool Canis Cunerae gesprekken gevoerd over een alternatieve locatie voor de hondenschool. Momenteel is Canis Cunerae gevestigd op een locatie naast Utrechtsestraatweg 149, maar deze locatie wordt in strijd met het bestemmingsplan gebruikt. Legalisatie van de hondenschool op deze locatie is niet gewenst, waardoor gezocht is naar een alternatieve locatie. In 2006 is deze alternatieve locatie gevonden op de uitbreiding van Remmerden.

Ook dit perceel op Remmerden heeft niet de juiste bestemming. Daarom heeft het college op [datum] ingestemd met het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De vrijstelling van het bestemmingsplan is echter nooit in werking getreden, omdat de toen benodigde verklaring van geen bedenkingen van de provincie nooit is afgegeven. De verklaring is destijds niet afgegeven omdat een deel van het perceel lag buiten de toen geldende rode contour.

Inmiddels is de Provinciale verordening veranderd. Het beoogde terrein ligt op basis van de nieuwe verordening volledig in stedelijk gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie geen bezwaren meer zijn tegen de voorgenomen vestiging. Omdat de procedure gebaseerd op artikel 19 lid 1 WRO niet meer gevoerd kan worden is door Canis Cunerae een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze omgevingsvergunning voorziet in alle benodigde activiteiten (bouwen en ruimtelijke ordening) voor de vestiging van de hondenschool. De voorliggende Ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

2.2 Ligging en begrenzing

Voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking een perceel gelegen op het bedrijventerrein Remmerden, een terrein gelegen tussen Rhenen en Elst. Het perceel ligt naast Remmerden 132 en zal voor een deel ter grootte van circa 5.000 m² worden gebruikt voor de vestiging van de hondenschool. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7557 en ligt momenteel braak.



Afbeelding 1



Afbeelding 2

2.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het perceel gelden twee bestemmingsplannen. Het grootste deel van het perceel valt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Een strook met een breedte van 10,00m parallel aan de weg Remmerden en een strook met een breedte van 5,00m parallel aan de perceelsgrens met Remmerden 132 vallen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Remmerden”.

Het deel van het perceel gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen op het perceel: ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waarde – Archeologisch Monument’ en deels ‘Waarde – Aardkundige Waarden’. Ook gelden er nog twee gebiedsaanduidingen te weten de aanduiding ‘wro zone – wijzigingsgebied 1’ en de aanduiding ‘other – archeologische waarde’.

Het deel van het perceel gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Remmerden” heeft de bestemming Groenvoorzieningen.

In beide gevallen is het gewenste gebruik in strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

2.4 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 worden de aanleiding, ligging en het geldende bestemmingsplan voor het gebied waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft beschreven.
- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader (rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid).
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.
- In hoofdstuk 5 wordt het beheerplan.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid, zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3 Beschrijving plangebied

De omgevingsvergunningsaanvraag van Canis Cunerae heeft betrekking op het braakliggende stuk grond gelegen naast Remmerden 132. Het perceel ligt op de grens tussen het buitengebied en het bedrijventerrein Remmerden.

Het bedrijventerrein is ontstaan rond de oude boerderij Addenshoeve. Eerst vestigden zich langs de rivier steenfabrieken. Rond deze steenfabrieken werd het terrein uitgebreid met kleinere bedrijven. De baksteenfabriek Over-Betuwe en de Betonsteenfabriek de Kroonsteen werden opgeheven en door nieuwe bedrijven vervangen. Deze herstructurering is door particulier initiatief tot stand gekomen. Plaatselijke bedrijven werden uit de bebouwde kom en het landelijk gebied naar Remmerden verplaatst, voornamelijk naar de uitbreiding aan de achterzijde. Voor deze uitbreiding, waar ook de hondenschool in komt te liggen werd een doodlopende nieuwe bedrijfsweg achterlangs gelegd. Door de stapsgewijze ontstaansgeschiedenis is de interne ontsluitingsstructuur niet optimaal.

Het aansluitende agrarische gebied en kan getypeerd worden als bebost stuwwalgebied. Het stuwwalgebied van de Utrechtse Heuvelrug, is ongeveer 150.000 jaar geleden gevormd in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Afzettingen die samenhangen met de aanwezigheid van het landijs en de sneeuw, kenmerken dit gebied. Hoogteverschillen tot circa 60 m komen hier voor.

4 Beleidskader

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op het relevante beleid voor de beoogde herontwikkeling. Het gaat hierbij om rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro komen de Nota Ruimte, de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Nota Mobiliteit te vervallen.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden en op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling op het Barro in werking getreden. In het Barro zijn enkel bepalingen opgenomen ten aanzien van de bescherming van rijksbelangen.

Conclusie

De vestiging van een hondenschool op bedrijventerrein Remmerden valt niet onder een van de opgenomen bepalingen en is daarmee niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.1 Provinciaal beleid

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015. In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' van het Rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Het voorliggende verzoek ligt binnen de rode contour. Daarmee valt het project onder de categorie binnenstedelijke voor zowel bedrijven als wonen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op basis van artikel 4.1. van de Wro is door de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) op 4 februari 2012 vastgesteld. In deze verordening wordt ingegaan op 10 verschillende thema's te weten Bodem en water, Duurzame energie, cultuurhistorie, wonen en werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur, recreatie en landbouw. In onderstaande paragraaf zal kort ingegaan worden op voor de voorliggende ontwikkeling belangrijke thema's. Het gaat hierbij om de thema's bodem en water, cultuurhistorie en wonen en werken.

Bodem en water

Het plangebied is gelegen in het infiltratiegebied Utrechtse heuvelrug. Dit betekent dat Behoud van de kwaliteit van het drinkwater in dit gebied is essentieel. In paragraaf 4.4 wordt aangegeven dat er voldoende maatregelen getroffen zijn om er voor te zorgen dat de kwaliteit van het drinkwater behouden blijft.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur en is nader aangeduid als archeologie. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie. In paragraaf 4.1 wordt aangegeven dat de gewenste ontwikkeling geen invloed heeft op de archeologische waarden die mogelijk in het gebied aanwezig zijn.

Wonen en werken

Op basis van de PRV is het gebied aangeduid als bedrijventerrein stedelijk gebied en kan gezien worden als een locatie voor de mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Remmerden. Op dit moment is het huidige bedrijventerrein Remmerden nog niet vol en lijkt uitbreiding met dit perceel niet direct noodzakelijk. Derhalve is het mogelijk hier een andere functie te realiseren.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende verzoek niet strijdig is met het provinciale beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds, gemeente Rhenen

De gemeente heeft op 28 juni 2011 de beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds, gemeente Rhenen vastgesteld. In deze nota staat beschreven op welke wijze wordt omgegaan met parkeren bij nieuwe ontwikkelingen. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat het parkeren bij nieuwbouwplannen volledig op eigen terrein opgelost dient te worden. In de nota zijn ook normen vastgesteld, op basis waarvan bepaald kan worden hoeveel parkeerplaatsen er voor een nieuwe ontwikkeling nodig zijn. Deze normen zijn gebaseerd op de normen opgesteld door het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw).

De functie hondenschool is echter zo specifiek, hiervoor zijn in het beleid geen normen opgenomen. Dit betekent dat er sprake is van maatwerk. Aangezien de hondenschool op dit moment al in bedrijf is op een andere locatie (in de uiterwaarden tegenover Utrechtsestraatweg 206) kan de parkeerdruk gemakkelijk in kaart worden gebracht. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de 36 parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden samen met de ruimte die in het openbare gebied aanwezig is, er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving van dit perceel aanwezig is voor de gevraagde activiteit.

5 Milieu en omgevingsaspecten.

De omgevingsvergunningaanvraag van Canis Cuneræ ziet op het toestaan van het gebruik als hondenschool van een braakliggend stuk grond naast Remmerden 132. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu en omgevingsaspecten zoals "bodem, waterhuishouding, geluid, luchtkwaliteit, geurhinder archeologie, cultuurhistorie en Flora en Fauna.

5.1 Omgevingsvergunning activiteit milieu

De activiteiten van de hondenvereniging bestaan uit opvoeding en training van honden en vinden plaats op maandag tot en met vrijdag van 07:30 uur tot en met 21:30 uur (met gebruikmaking van veldverlichting) en op zaterdag van 07:30 uur tot en met 18:00 uur.

Op de eerste zondag van de maand is een evenement of een speciale oefening (instructie) gepland.

Op maandag tot en met zaterdag zal de locatie door meerdere groepen van maximaal 10 personen worden gebruikt.

Gelet op de frequentie van de activiteiten is sprake van een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet milieubeheer.

De inrichting valt onder categorie 8.3 (het houden van honden in de buitenlucht) van Bijlage I, onderdeel C, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Door het bestuur van de hondenvereniging is een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu aangevraagd. Op deze aanvraag is de 'uitgebreide procedure' in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

De aanvraag is ter beoordeling en advisering aan de OdrU voorgelegd. Op 28 februari 2014 heeft de OdrU een advies uitgebracht. Samengevat houdt dit advies in dat door middel van het stellen van voorschriften de nadelige gevolgen voor het milieu ten gevolge van het in werking zijn van de inrichting, in voldoende mate kunnen worden voorkomen dan wel worden beperkt.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat door het in de te verlenen omgevingsvergunning opnemen van voorschriften de nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden voorkomen dan wel worden beperkt.

5.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (in de bodem) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (opgraven) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De kaart geeft de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

Als aanvulling op de IKAW heeft de gemeente een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Op basis van deze kaart is het terrein aangemerkt als terrein van archeologische waarden (categorie 2). Deze beleidscategorie omvat de archeologische terreinen die op de provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK) staan. Het betreft archeologische terreinen waarvan de feitelijke aanwezigheid en behoudenswaardigheid is vastgesteld. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' (instandhouding). De bescherming van deze archeologische waarden wordt geregeld via het bestemmingsplan. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- geen ondergrens oppervlakte plangebied;
- diepte bodemingreep tot 30 cm beneden maaiveld.

Dit betekent dat wanneer voor een bouwwerk graafwerkzaamheden moeten worden verricht waarbij dieper dan 30 cm gegraven wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Aangezien het terrein enkel wordt ingericht met verplaatsbare bouwwerken geen gebouw zijnde zijn de ingrepen in de bodem beperkt. Op het terrein worden enkele verplaatsbare bouwherken ter afscheiding neergezet. Daarnaast wordt ook verplaatsbare verlichting aangebracht. Deze bouwwerken worden niet dieper dan 30 cm in de grond verankerd. Ook de gebouwen ten behoeve van de opslag van materiaal, het aanleggen van de stroomvoorziening en het aanleggen een toilet worden verplaatsbaar. Het gaat hierbij om een zeecontainer en een "pipowagen". Ook deze gebouwen zorgen niet voor graafwerkzaamheden, welke dieper zijn dan 30 cm.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de geplande werkzaamheden blijven binnen de hierboven beschreven criteria en dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden geen extra archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.3 Flora en fauna

Voor de vestiging van Canis Cunerae is in december 2012 een nieuw beheerplan opgesteld. Dit beheerplan gebruikt het ecologisch onderzoek uit 2007 en de aanvullende effectrapportage uit 2009 als uitgangspunt. (zie bijlagen 1 en 2)

Op basis van het ecologisch onderzoek uit 2007 kon vastgesteld worden dat de vestiging van de hondenschool kan leiden tot een significante aantasting van de waarde/het kenmerk 'aanwezigheid van bijzondere soorten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)'. De overige wezenlijke waarden en kenmerken, te weten zones met bijzondere ecologische kwaliteit, aaneengeslotenheid en robuustheid en essentiële verbanden, worden niet (significant) aangetast.

Op enkele plaatsen heeft er een wijziging plaatsgevonden in de begrenzing van de EHS, als gevolg van de herijking van de EHS. In Utrecht is daarover met betrekking tot de nog te realiseren natuur het Akkoord van Utrecht gesloten, dat vastgelegd is in onder andere de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV). De locatie van de hondenschool is niet opgenomen op de EHS-kaart van artikel 4.11 en 4.12 PRV.

Aangezien de omliggende natuur (welke wel op de EHS-kaart van artikel 4.11 en 4.12 PRV is opgenomen) nog niet gerealiseerd is, gaat het bij deze omliggende gronden om categorie 1-gronden in het Akkoord van Utrecht.

De grens van de EHS is hier overigens niet gewijzigd; de locatie van de hondenclub lag altijd al buiten de EHS. Wat wel gewijzigd is, is dat de projecten nabij de EHS niet meer onder het nee tenzij-regime vallen, maar dat van gemeenten wordt verwacht dat zij zorg dragen voor een goede ruimtelijke ordening, zodat verstoring van de EHS voorkomen zou moeten worden. Dit laatste is enkel opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 (PRS).

Nu het nee tenzij-regime niet meer op voorliggende locatie van toepassing is, is door Van den Bijtel ecologisch onderzoek in december 2012 een beheerplan opgesteld voor de locatie. Het beheer deelt het plangebied van de hondenschool op in zeven verschillende deelgebieden, elk met hun eigen inrichting en beheer. De inrichting van de deelgebieden sluit nauw aan bij de voorstellen die zijn gedaan op grond van de toetsing van de vestiging van de hondenschool aan de 'groene' wet- en regelgeving, in het bijzonder aan het voormalige nee tenzij-regime. De inrichtingsmaatregelen hebben tot doel te voorkomen dat de vestiging van de hondenschool zal leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarde en kenmerken van de EHS ter plaatse.

Over de uitvoering van het beheerplan zijn met de hondenschool afspraken gemaakt. Afgesproken is dat deelgebied 2 uit het beheerplan wordt onderhouden door de gemeente. Voor de overige deelgebieden komt de realisatie, beheer en onderhoud voor rekening van en uitgevoerd door de hondenschool.

5.4 Akoestisch onderzoek

Door de vestiging van de hondenschool zijn er mogelijke gevolgen te verwachten als gevolg van optredende geluidshinder. Om hier inzicht in te krijgen is door de Odru een globaal akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat een uitgebreid akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Het akoestisch onderzoek richt zich op twee onderdelen. Enerzijds is inzichtelijk gemaakt wat het verwachte geluidsniveau is bij het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object (woning). De dichtstbijzijnde woning is gelegen op X meter. Tussen deze woning en de beoogde ontwikkeling liggen enkele gebouwen die in voldoende mate zorgen voor een afschermende werking, waardoor het geluidsniveau op de gevel van deze woning acceptabel is. Daarnaast ligt er nog een woning op 370 meter afstand. Deze woning wordt niet afgeschermd door enige bebouwing. Echter uit metingen blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van deze woningen ook acceptabel is (langetijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avond ligt op circa 37 dB(A)).

Daarnaast is ook gekeken naar het geluidsniveau op bestaande dan wel mogelijk kantoorruimte in de directe omgeving. Formeel is een kantoor geen geluidgevoelig object, echter zij mogen (op basis van het bouwbesluit) een niet hoger geluidsniveau aan de binnenzijde hebben van 40 dB(A). Dit betekent dat het geluidsniveau op de gevel in principe niet hoger mag zijn dan 60 dB(A). Dit betekent dat een gevel van een kantoorruimte op minimaal 30 meter van de hondenschool moet staan. In de bestaande situatie levert dit geen probleem op. Eventuele nieuwe kantoorgebouwen kunnen op basis van het bestemmingsplan ook niet dichterbij gebouwd worden.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen problemen te verwachten zijn en verder akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Conclusie

Het plan betreft de vestiging van een hondenschool, de ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie niet. Echter gezien de omvang van het verzoek kan geconcludeerd worden dat de verkeersaantrekkende werking en de afvoer van de verbrandingslucht van het aggregaat niet dusdanig is dat niet voldaan kan worden aan de normen voor luchtkwaliteit. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit verzoek.

5.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) later vervangen door de Wro.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger).
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening).
- Gemeente (Waterplan "Een berg mooi water").

Het Waterplan "Een berg mooi water" is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

Vanuit de verschillende beleidsstukken zijn de volgende basisprincipes te halen, hoe omgegaan moet worden met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit).
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid).

Beleid hemel- en afvalwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: Vuil water wordt via een gescheiden rioleringsstelsel afgevoerd.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

In het kader van de in het begin beschreven wettelijke verplichting is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. 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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het voorliggende verzoek is op 16 september 2013 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

6 Beheerplan

In verband met de verplaatsing van de hondenschool Canis Cunerae naar het bedrijventerrein Remmerden is een beheerplan opgesteld. De noodzaak voor het beheerplan komt voort uit het hiervoor beschreven ecologisch onderzoek (paragraaf 4.2).

In bijlage 3 is het volledige beheerplan opgenomen. In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van het beheerplan.

Bij het opstellen van het beheerplan is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Het ecologisch onderzoek uit 2007 en de aanvullende rapportage uit 2009 (beide opgesteld door Van den Bijtel ecologisch Onderzoek);
- Het plan heeft betrekking op het gehele braakliggende terrein, waarvan maar een derde gebruikt zal gaan worden door de hondenschool Canis Cunerae

In het beheerplan wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- De inrichting en het beheer van het terrein van de hondenschool
- De inrichting en het beheer van stroken grond rondom de hondenschool
- De inrichting en het beheer van het resterende deel van het terrein
- Aanvullende inrichtings- en of beheersmaatregelen in de omgeving van het terrein
- Voorstellen voor het te gebruiken beplantingsassortiment
- Een globaal overzicht van de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van de inrichtingen en het beheer.

Op basis van bovenstaande is het totale terrein opgedeeld in zeven verschillende gebieden met elk hun eigen inrichting en beheer (zie onderstaand figuur).



In het beheerplan zijn per deelgebied maatregelen opgenomen om er voor te zorgen dat de vestiging van de hondenschool niet zal zorgen voor een significante aantasting van de wezenlijke waarde en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur ter plaatse. Voor de beschrijving van deze wordt verwezen naar het beheerplan dat als bijlage is bijgevoegd.

Aanvullende inrichtingseisen met betrekking tot het hondenveld

Als aanvulling op de inrichtingsmaatregelen voor het terrein van de hondenschool gelden de volgende voorwaarden:

- Hekwerken gelegen aan de straatzijde worden zwart geschilderd. Dit als compensatie voor het feit dat gebruik wordt gemaakt van bouwhekken.
- Tegen de hekwerken worden braamstruiken geplant als afscheidende werking. Totdat deze braamstruiken nog onvoldoende volume heeft, wordt tegen de hekwerken tijdelijke beplanting aangebracht. Hierbij moet gedacht worden aan tomaten- of druivenplanten.
- De pipokeet en de zeecontainer worden geschilderd in kleuren die opgaan in de natuurlijke omgeving
- De pipokeet en de zeecontainer worden omgeven door streekgebonden groen

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen, eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro, een projectbesluit of een beheersverordening kosten moet verhalen. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6.12 Wro.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Bro is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn onder meer bouwplannen. De voorliggende omgevingsvergunning maakt geen gebouwen of bouwwerken mogelijk, welke op basis van de Wro gezien moeten worden als bouwplan.

Voor deze omgevingsvergunning is daarom een exploitatieplan niet noodzakelijk. Door Canis Cunerae is, overeenkomstig de uitspraak van de Rijdende Rechter, een bijdrage betaalt in de procedurekosten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om omgevingsvergunning is overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de wettelijke vooroverlegpartners voorgelegd. Er is een drietal reacties ontvangen.

1. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2 in Houten

De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 500 m², hierdoor hoeft geen compensatie plaats te vinden. Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan.

2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 44 in Waddinxveen

Het plangebied ligt buiten de 1% legaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde gasleiding. Deze leiding heeft geen invloed op het plan. De Gasunie adviseert positief over het plan.

3. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6 in Utrecht

De locatie van het plangebied ligt binnen de rode contour en maakt hierdoor deel uit van het stedelijk gebied. Vanwege de ligging in het stedelijk gebied worden de provinciale belangen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening niet geschaad.

De provincie adviseert positief over het plan.

7.3 Procedure omgevingsvergunning

Op de aanvraag om omgevingsvergunning is de 'uigebreide procedure' in de Wabo van toepassing. Onderdeel van deze procedure is dat het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbij de aanvraag gedurende een periode van zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode kan door eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend.

8 Bijlagen

- 8.1 Ecologisch onderzoek, Natuur- en nee tenzij-toets (december 2007)**
- 8.2 Ecologisch onderzoek, Aanvullende effectrapportage (augustus 2009)**
- 8.3 Beheerplan (december 2012)**
- 8.4 Inrichtingsplan terrein hondenschool (december 2013)**