

Bestemmingsplan

‘Industrieweg 33 Mijdrecht’

Toelichting

Gemeente De Ronde Venen

12 augustus 2016



ID: NL.IMRO.0736.BPP017industriew33-va01

Opdrachtgever : Hans Smit Electrotechniek
Auteur : Marco van den Ancker
Verantwoordelijk bestuur : gemeenteraad De Ronde Venen
Status : Vastgesteld
Datum : 12 augustus 2016

Paarl Consultancy
Marco van den Ancker
De Paarl 8
1191 RL Ouderkerk aan de Amstel
a.triple.b@gmail.com
M 06-11643884

INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan plangebied	6
3	Haalbaarheid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Beleid	7
3.3	Milieu	15
3.4	Water	23
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	32
3.6	Ecologie	33
3.7	Verkeer en parkeren	35
3.8	Economische haalbaarheid	35
4	Wijze van bestemmen	37
4.1	Algemeen	37
4.2	Methodiek	37
4.3	Artikelsgewijs bespreking	38
4.4	Bestemmingen	39
5	Inzageperiode en overleg	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Industrieweg 33 te Mijdrecht is een vrijstaande woning en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk aanwezig. Onder de beroep aan huis regeling is er ter plaatse een elektrotechnisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf wil op het perceel uitbreiden maar dat is niet mogelijk binnen de beroep aan huis regels. Een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse is dan ook noodzakelijk waarbij de woonbestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Na de in werking treding van het bestemmingsplan kan het bedrijf vervolgens ter plaatse uitbreiden.

De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een kapverdieping op het bestaande bijbehorende bouwwerk.

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Eveneens wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 volgt de haalbaarheid van het plan. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het vierde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het vijfde hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied 'Industrieweg 33 Mijdrecht' betreft een locatie gelegen aan de Industrieweg op het industrieterrein in Mijdrecht. Het plangebied wordt omgeven door bedrijven.

De locatie bestaat in de huidige situatie uit een woonhuis met een bijbehorend bouwwerk en een verhard terrein voorzien van parkeerplaatsen.

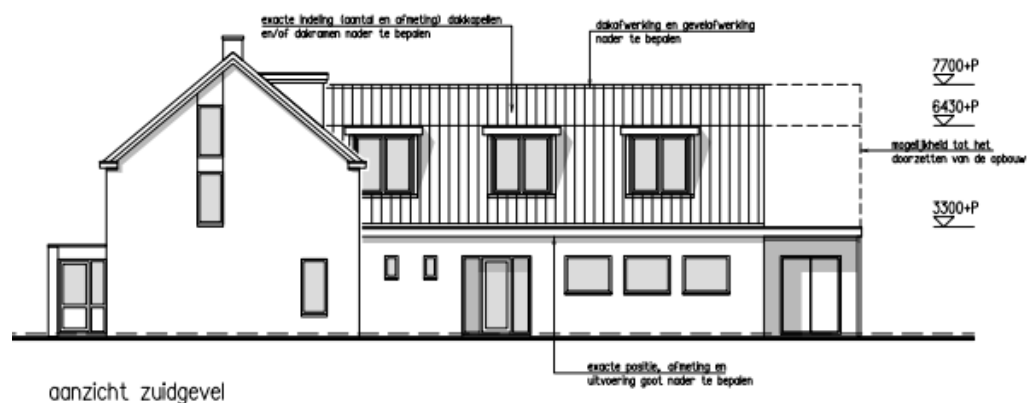


Globale ligging en begrenzing plangebied Industrieweg 33 te Mijdrecht, bron: Google Earth

De globale ligging en begrenzing zijn in bovenstaande figuur globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

2.2 Toekomstige situatie

Zoals al in het eerste hoofdstuk is aangegeven, is voor het plangebied een bouwplan ontwikkeld. Het plan voorziet in de realiseren van een kapverdieping op het bestaande bijbehorende bouwwerk.



Mogelijk bouwplan

2.2.1 Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid

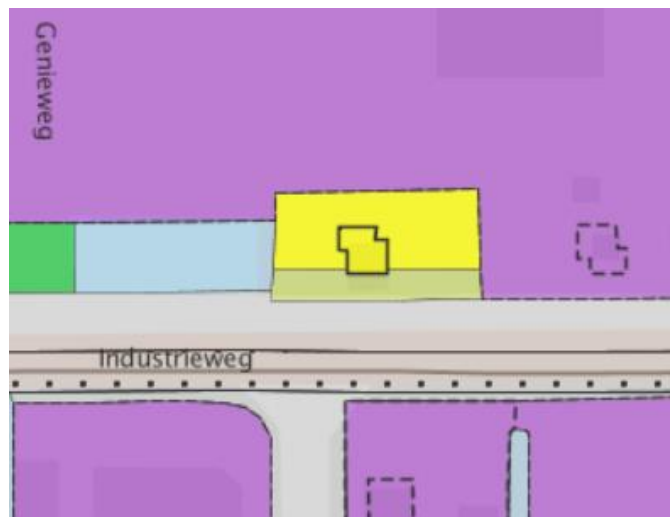
De entree van het plangebied ligt aan de Industrieweg. Op het terrein zijn momenteel reeds 11 parkeerplaatsen aanwezig.

Parkeerbalans

De parkeernormen zijn conform de normstelling van de gemeente De Ronde Venen. Voor de inrichting geldt dat deze voldoet aan het ASVV 2012 (CROW, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012). Bij de bepaling van de parkeernormen hanteert de gemeente De Ronde Venen de bvo van het bedrijfspan en het aantal woningen als maatgevend. In paragraaf 3.7 wordt het aspect verkeer en parkeren behandeld. De geldende parkeernormen zijn opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

2.3 Vigerend bestemmingsplan plangebied

Het plangebied 'Industrieweg 33 Mijdrecht' valt op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen' waarin het perceel de bestemming 'Wonen' (artikel 13) heeft. In artikel 13.1 van het bestemmingsplan is opgenomen: "De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (hoofdgebouwen), aan huis gebonden beroepen en de daarbij behorende bijgebouwen, erven en tuinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming mag, ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf, maximaal 30% van de oppervlakte van de woning worden gebruikt". Dit plan is vastgesteld door de raad van de gemeente De Ronde Venen op 29 januari 2009.



Fragment plankaart bestemmingsplan "bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen"

Conclusie voor het project

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen' is de ontwikkeling van het bouwplan (kapverdieping op bestaand bijbehorend bouwwerk en het vergroten van de oppervlakte aan bedrijfsruimten, i.v.m. overschrijding van de beroep aan huis regeling) niet mogelijk. Om die reden wordt voorliggend bestemmingsplan in procedure gebracht.

3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden en bestuursorganen hebben.

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst.

Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

Artikel 3.1.6 tweede lid:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg en artikel 3.1.6 Bro

In 2009 heeft het rijk de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg gepubliceerd. In deze brief wordt uiteengezet welke plaats het rijk ziet voor cultuurhistorie. Daarin zijn drie pijlers geïntroduceerd:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen

Het meewegen van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is hierbij bovenaan geplaatst. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte.

Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten gaan houden met cultuurhistorische waarden. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan of beheersverordening verankerd worden. De beleidsmatige visie op zaken als cultuurhistorie zal door gemeente, provincie en door het Rijk zelf in structuurvisies moeten worden beschreven. Hiermee stuurt het rijk aan op gebiedsgerichte zorg voor cultuurhistorie door heldere borging vooraf. Dit moet tijd besparen in de plantoetsing achteraf.

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de afweging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen in de toelichting moeten aangeven op welke wijze rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Alle cultuurhistorie binnen een plangebied zal daardoor geanalyseerd moeten worden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (in 1992 ondertekend door onder meer Nederland) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt in aansluiting op het Europese verdrag de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ordening en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'. Het streven is archeologisch erfgoed in de bodem zelf (in situ) te behouden, omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Vooronderzoek maakt duidelijk welke archeologische waarden verstoord dreigen te worden. Met de nieuwe wet is het onder meer verplicht geworden om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Conclusie rijksbeleid

De ontwikkeling bestaat uit het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten op het perceel door middel van de realisatie van een kapverdieping op een bestaand bijbehorend bouwwerk en het wijzigen van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming op het industrieterrein van Mijdrecht.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied zijn verder geen nationale belangen gemoeid. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau. Voor een nadere toetsing aan het aspect archeologie en cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening 2013

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De huidige structuurvisie, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten.

In de verordening staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. De huidige verordening, de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is ook op 4 februari 2013 vastgesteld.

Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

De PRS richt zich op de drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven, Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Accent op behoud en benutten nieuwe kansen

De provincie Utrecht heeft economisch gezien een sterke uitgangspositie. Om deze positie te behouden en nieuwe kansen te benutten, is onze (ruimtelijk-) economische strategie voor de komende jaren gericht op:

- het versterken van die bedrijfssectoren die veel gebruikmaken van kennis en creativiteit (life sciences, creatieve industrie en duurzaamheidseconomie);
- het zoveel als mogelijk accommoderen van de dynamiek van de al in onze provincie gevestigde bedrijven.

Daarvoor willen we voldoende en adequaat aanbod aan werkmilieus realiseren. Bij de ontwikkeling van werklocaties zijn voor de komende jaren herstructurering, transformatie en intensivering de belangrijkste opgaven. Wij willen dat de bestaande ruimte voor bedrijfs- en kantoorvestiging optimaal wordt benut en zo nodig wordt aangepast aan de huidige wensen van gebruikers en dat er selectief nieuwe locaties worden ontwikkeld. De duurzame verstedelijkingsladder (voorheen SER-ladder) is leidend en duurzaamheid een vanzelfsprekendheid. Daarom wordt er bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein nadrukkelijk een herstructurering van bestaande bedrijventerreinen verbonden en neemt de provincie maatregelen om het overschot aan (plannen voor) kantoorruimte terug te dringen.

Provinciale Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers.

In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

Op de bijbehorende kaart is te zien dat het plangebied buiten de Cultuurhistorische Hoofdstructuur ligt.



Toetsing plan

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied, hanteert de provincie het instrument van de rode contour. Dit is een verstedelijkingscontour rond de bestaande bebouwde gebieden en uitleglocaties, waarbinnen de verstedelijkingsambities een plaats dient te vinden. Onderstaande figuur geeft de rode contour voor de kern Mijdrecht. Het plangebied 'Industrieweg 33 Mijdrecht' is gelegen binnen de provinciale rode contour en is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid zoals verwoord in de structuurvisie.



Uitsnede structuurvisie Utrecht 2013 – 2028, rode contour Mijdrecht en plangebied

De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen.

Voorliggend initiatief betreft een nieuw planologisch besluit dat toeziet op de wijziging van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming binnen de rode contour. Hierop is artikel 3 (Vitale steden en dorpen) van de verordening van toepassing. De ontwikkeling is in overeenstemming met dit artikel.

De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat vigerende bestemmingsplannen buiten de werking van de verordening vallen. Voorliggend initiatief betreft een nieuw planologisch besluit dat toeziet op de wijziging van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming binnen de rode contour. Hierop is artikel 3 (Vitale steden en dorpen) van de verordening van toepassing. De ontwikkeling is in overeenstemming met dit artikel.

Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig initiatief voldoet aan het voornoemde provinciale beleid. Het plan is niet in strijd met de provinciale structuurvisie en daarmee de verordening.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Bedrijventerrein Mijdrecht en / in de toekomst

Bedrijventerrein Mijdrecht is de belangrijkste generator van werkgelegenheid in de gemeente De Ronde Venen. Reeds vele jaren is het bedrijventerrein echter aan fysieke en functionele veroudering onderhevig. Eind 2000 / begin 2001 is door de gemeente in samenwerking met de VIB (Vereniging Industriële Belangengemeenschap (de Ronde Venen)) een enquête gehouden onder de op het bedrijventerrein gevestigde ondernemers waarin onder andere zo concreet mogelijk gevraagd werd naar de ervaren knelpunten. Uit de enquête kwam duidelijk naar voren dat er sprake is van een neerwaartse spiraal waarin (delen van) het terrein is (zijn) terechtgekomen.

Tijdens de in het kader van dit onderzoek gevoerde gesprekken met de VIB, individuele ondernemers en gemeentelijke bestuurders en ambtenaren werd dit beeld alleen maar bevestigd. Dit zou er toe kunnen leiden c.q. leidt er toe dat op het terrein gevestigde bedrijven niet meer investeren en/of dat bedrijven hun activiteiten geheel of gedeeltelijk verplaatsen. Gezien deze neerwaartse spiraal zal door deze bedrijfsbewegingen (naast frictie ook structurele) leegstand ontstaan, wat er vaak toe leidt dat zich in de leeggekomen panden activiteiten vestigen die door de gemeente en vaak ook door de ondernemers als niet wenselijk op 'hun' bedrijventerrein worden beschouwd en ervaren. Een dergelijk proces versnelt de fysieke en functionele veroudering en moet dan ook voorkomen worden.

Het is dan ook zaak dat het bedrijventerrein op een zo kort mogelijke termijn weer voldoet aan de eisen van de huidige en potentiële gebruikers en dat het terrein ook in de toekomst hieraan kan blijven voldoen (beheer). Ten aanzien van beide punten maken de gemeente en de ondernemers zich grote zorgen. Revitalisering achten zij dan ook noodzakelijk.

Doelstelling

Naar aanleiding van bovenstaande problematiek zijn twee bestuursopdrachten geformuleerd die vanuit economische en planologische optiek aandringen op actie. Er is ingezet op de noodzaak van een integrale economische visie vooruitlopend op het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein en het opstellen van een revitaliseringsplan voor het bedrijventerrein.

Industrieweg

In het Bedrijventerrein Mijdrecht en in de toekomst is de Industrieweg als separaat onderwerp opgenomen qua diversiteit aan bedrijfsfuncties en overige functies spant de Industrieweg de kroon.

Zo zijn langs de Industrieweg gevestigd een brandweerkazerne, een oude watertoren, diverse woningen, waaronder een monumentale boerderij, representatieve panden van bedrijven met een duidelijke showroom/ publieksgerichte functie, kleinschaligere detailhandel achtige bedrijven, bedrijven in verouderde industriële bedrijfspanden, een tankstation, bedrijven met aanzienlijke open opslag, een grootschalig distributiebedrijf, een bedrijfshal waarin een dansschool en een kartbaan zijn gevestigd, etc. Dit maakt dat de uitstraling niet eenduidig is en uitermate rommelig en onoverzichtelijk overkomt. Als conclusie was opgenomen dat de Industrieweg dé bottleneck van het bedrijventerrein is. Rigoureuus aanpakken wegprofiel dient zo spoedig mogelijk te gebeuren. Wildgroei aan functies moet worden ingedamd.

Conclusie

Met het wijzigen van de bestemming van het perceel van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming en het realiseren van een kapverdieping op het bestaande bedrijfspand zal de uniformiteit aan functies en de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein ten goede komen.

Woonvisie 'Doorstroming door kwaliteit'

Met de Woonvisie bepaalt de gemeente haar visie, ambitie en maatregelen op het gebied van wonen in de gemeente De Ronde Venen voor de periode tot en met 2020. De gemeente heeft als doel een vitale gemeente te willen blijven met een bevolking die op peil blijft en met een gezonde samenstelling van jong en oud. Om deze vitaliteit te behouden is doorstroming in de woningmarkt van belang. Deze doorstroming wil de gemeente bereiken door:

- 1 Focus op kwaliteit bij nieuwbouw. Nieuwe woonmilieus: enerzijds wonen in het landschap, anderzijds gelijkvloerse woningen in huur-/koopsegment, voornamelijk in de centra. Voorwaarden: woningen zijn een aanvulling op bestaande voorraad, energiezuinig, flexibiliteit (levensloopbestendig), vroegtijdig betrekken van de woonconsument;
- 2 Bestaande voorraad beter benutten. Door verkoop huurwoningen, renovatie/ woningverbetering, andere woonruimteverdeling;
- 3 Vermarkting. Bestaande woningvoorraad plus nieuwbouwplannen kunnen niet alleen afgezet worden bij eigen bevolking. Vermarkting is nodig om goede doorstroming te houden.

De focus hierbij moet liggen op de onderscheidende kwaliteit van de gemeente, die een gunstige uitgangspositie biedt.

Conclusie

Alleen ten behoeve van het bedrijf wordt de bebouwing vergroot. De bestaande woning in het plangebied blijft gehandhaafd. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied heeft dan ook geen invloed op de Woonvisie van de gemeente De Ronde Venen.

Welstandsnota

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat de gemeenteraad van De Ronde Venen in zijn vergadering van 20 december 2012 een besluit heeft genomen over de Welstandsnota uit de voormalige gemeente De Ronde Venen en de Welstandsnota uit de voormalige gemeente Abcoude. Aanleiding is de gemeentelijke herindeling, waarbij Abcoude en De Ronde Venen per 1 januari 2011 zijn samengevoegd tot de nieuwe gemeente De Ronde Venen. De Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) bevat een regeling voor een soepele overgang van de oude regelgeving van de fusiegemeenten, naar de regelgeving voor de nieuwe gemeente. De voorschriften van de voormalige gemeenten Abcoude en De Ronde Venen, waarover ten tijde van de gemeentelijke herindeling, niet was beslist hielden hierdoor gedurende twee jaar na de herindeling hun rechtskracht.

De afgelopen periode is bestaand beleid waar nodig en mogelijk geharmoniseerd. Voor de Welstandsnota's is dit proces nog niet afgerond en is de betreffende regelgeving van toepassing verklaard voor na 1 januari 2013 om daarmee rechtskracht te behouden tot het moment dat er een volledige harmonisatie, wijziging of actualisatie mogelijk is. In de Welstand De Ronde Venen zijn voor het dorp Mijdrecht welstandscriteria opgenomen. Het industrieterrein valt binnen gebied Bedrijventerreinen en valt binnen het regulier welstandsregime. De welstandscriteria voor bebouwing gelden voor de ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleurgebruik en reclame.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria voor bebouwing voor de ligging, massa, architectonische uitwerking, materiaal en kleurgebruik. Na de in werking van het bestemmingsplan zal er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden ingediend. Aan de welstandscommissie zal vervolgens advies worden gevraagd.

Gemeentelijk beleid duurzaam bouwen

De gemeente De Ronde Venen is actief op het gebied van duurzame ontwikkeling en heeft voor het onderdeel duurzaam bouwen verschillende beleidsdocumenten vastgesteld, waarin ambities zijn opgenomen. De gemeente heeft in 2006 een duurzaamheidsambitie voor projecten vastgesteld. De duurzaamheidsambitie geeft een kort en bondig overzicht voor praktisch gebruik in (woningbouw)projecten, plannen en onderhandelingen met bouwpartners. Bij nieuwbouw van woningen wordt een energieprestatie gevraagd die verder gaat dan de landelijke regelgeving, namelijk een 10% scherpere Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Ingezet wordt op energiebesparend ontwerpen (bijvoorbeeld compact bouwen en goede woningisolatie), het gebruik van duurzame energie (bijvoorbeeld het gebruik van zonnecollectoren en biomassa) en het gebruik van duurzame materialen (bijvoorbeeld duurzaam geproduceerd hout).

De gemeente heeft in 2008 besloten om de (regionale) "Werkwijze Duurzaam Bouwen met GPR Gebouw (nieuwbouw)" vast te stellen.

Hiermee heeft de gemeente de volgende duurzaamheidsambities vastgesteld die van toepassing zijn op GPR-gebouw:

- Woningen: Minimaal een 7 op alle thema's en totaal minimaal 38 punten (5 thema's);
- Utiliteitsbouw: Minimaal een 7 op alle thema's en totaal minimaal 38 punten (5 thema's).

GPR-gebouw laat zien hoe duurzaam een gebouw is en berekent de prestaties van het gebouw op vijf verschillende modules; energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per module verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. Bouwpartijen kunnen voor wat betreft de energieprestaties voorlopig kiezen of ze willen bouwen volgens het huidige beleid zoals opgenomen in de duurzaamheidsambitie voor projecten of afspraken willen maken op basis van de GPR-gebouw methode (met minimaal een even hoge ambitie). Om gebruik te kunnen maken van GPR-gebouw, kunnen ontwikkelaars en architecten een sub licentie aanvragen bij de gemeente.

Conclusie

Na de in werking van het bestemmingsplan zal er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden ingediend. Het betreft verbouw van een bestaand bijbehorend bouwwerk waardoor GPR gebouw niet aan de orde is.

3.3 Milieu

3.3.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

3.3.2 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing aan Besluit-m.e.r.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de woonbestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming om de realisatie van een kapverdieping op het bestaande bijbehorend bouwwerk en derhalve de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op het perceel. Dit doel wordt in deze paragraaf separaat besproken.

De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---

Zoals uit het schema (lijst D) blijkt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. plichtig als het oppervlak meer dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Dit is met voorliggend bestemmingsplan niet het geval. Om deze reden is de conclusie dat voorsnog kan worden volstaan met het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Toetsing aan Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt op grote afstand (meer dan 11 kilometer) van het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen.



Er is voor het plan getoetst of er als gevolg van onderhavig plan sprake is van een significant verstorend effect op de soorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. Dat is niet het geval.

Het plangebied ligt op 5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Botshol (nr. 83). Vanwege de aard van de werkzaamheden en de omvang van het plangebied zijn er geen gevolgen van dit plan voor dit Natura 2000-gebied te verwachten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet m.e.r. (beoordelings-)plichtig.

- Wat betreft het Besluit m.e.r. kan worden gesteld dat de activiteit vergroten bedrijfsactiviteiten d.m.v. wijziging bestemming en uitbreiding bijbehorend bouwwerk onder de drempelwaarden van onderdelen C en D uit de bijlage van het besluit m.e.r. blijft. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die door een toetsing van de afzonderlijke milieuaspecten, een plaats heeft in voorliggend bestemmingsplan.
- Wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er geen significante effecten op de nabije natuurgebieden wordt verwacht. Een voortoets of Passende Beoordeling is niet nodig.

Er zijn geen potentiële nadelige effecten op het milieu te verwachten. Er hoeft daarom geen nader onderzoek in het kader van de m.e.r. wetgeving uitgevoerd te worden.

3.3.3 Milieuzonering

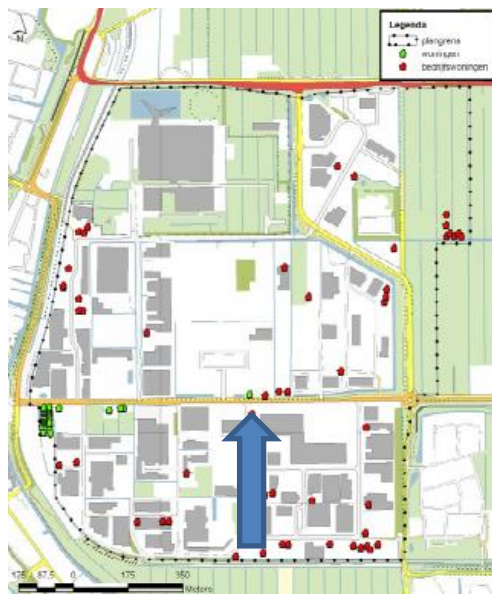
Indien door middel van een project nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gewaarborgd. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met bijbehorende milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009'.) geraadpleegd.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Typering plangebied

Het plangebied is gelegen op een industrieterrein. Rondom het plangebied zijn vele bedrijven gevestigd. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Wonen op een bedrijventerrein levert bijna altijd conflicten op met de aanwezige bedrijfsactiviteiten.



Conclusie

Het plangebied ligt binnen de hindercontouren voor het aspect geluid van een aantal omliggende bedrijven. Wijziging van de bestemming van een woon- naar een bedrijfs-functie is dus een zeer gunstige ontwikkeling.

3.3.4 Nader onderzoek industrielawaai

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door bedrijven, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in het Activiteitenbesluit. De geluidsbelasting mag in beginsel niet hoger zijn dan 50 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting en 70 dB(A) voor de maximale geluidsbelasting (piekbelasting). In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat bij gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende bedrijven.

Conclusie

Met het bestemmingsplan zal de bestemming gewijzigd worden van een woon- naar een bedrijfsbestemming. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de wijziging van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming. De wijziging heeft een positieve ontwikkeling voor de omliggende bedrijven.

3.3.5 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling. In voorliggende situatie is sprake van nieuwbouw en functieverandering en is dus een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Door ingenieursbureau Oranjewoud BV is enige tijd terug een verkennend bodem- en grondwateronderzoek verricht. Hieruit kwam naar voren dat er voor de bestemmingswijziging geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Op het bestaande bijbehorende bouwwerk zal een kapverdieping worden gerealiseerd. Voor het bouwplan is dan ook geen bodemonderzoek nodig.

3.3.6 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin onder andere geluid van wegverkeer bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies, zoals woningen, worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen.

Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel grond van de Wgh uitgezonderd voor akoestisch onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel akoestisch onderzoek nodig indien verwacht wordt dat de geluidsbelasting van de 30 km/uur weg boven de 48 dB ligt.

Toetsing aan de normen uit de Wgh

Omdat op het perceel de bestemming van de bestaande woning wordt gewijzigd van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming en het bedrijfspand ter plaatse wordt vergoed met een lichte industrie- en een kantoorfunctie (niet geluidgevoelige bestemming) is er geen akoestisch onderzoek voor de Wgh uitgevoerd.

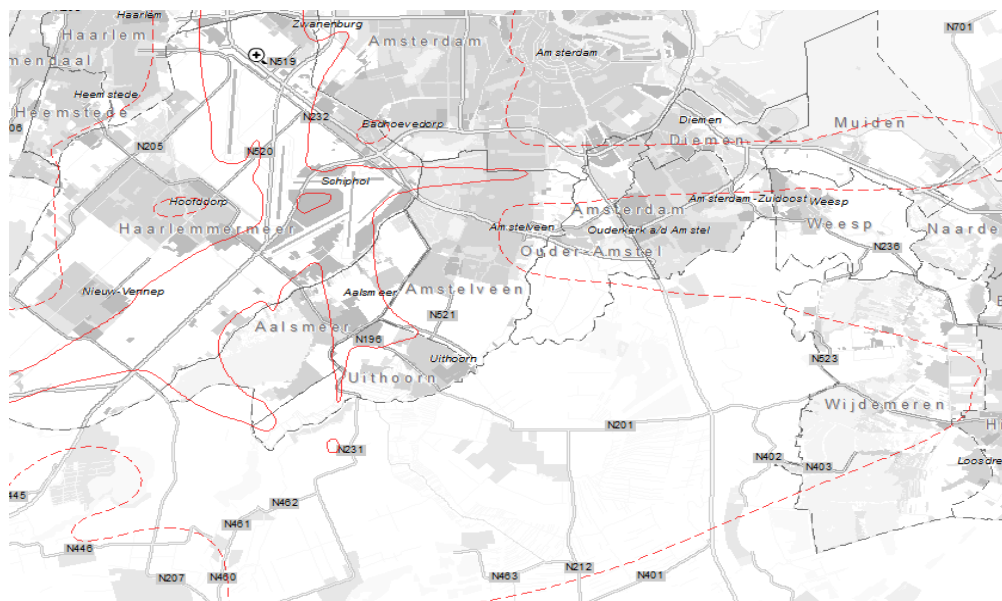
Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het bestemmingsplan 'Industrieterrein 33 Mijdrecht' vanwege wegverkeer geen belemmeringen hoeft te ondervinden ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Industrieweg omdat de bestemming van de bestaande woning wordt gewijzigd (van woon- naar bedrijfsbestemming) en een te realiseren bedrijfspand met een industrie- (opslag) en een kantoorfunctie niet geluidgevoelig is.

3.3.7 Luchtverkeerslawaaï

Het plangebied ligt 15 kilometer ten oosten van Schiphol. Hierdoor zal er enige geluidshinder zijn ten gevolge van luchtverkeer. Uit de geluidskaarten van de Provincie Noord-Holland (<http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/geluidscontouren>) blijkt dat de geluidsbelasting in 2011 lag tussen de 48 en 58 dB (Lden). In de navolgende figuur is de ligging van de geluidscontouren weergegeven.

Op basis van de navolgende kaart is de geluidsbelasting in het plangebied geschat tussen de 50 en 53 dB (Lden). Voor de vestiging van een bedrijf in relatie tot Schiphol zijn de bepalingen opgenomen in de Planologische Kernbeslissing Schiphol (PKB Schiphol) en het Luchthaven-indelingsbesluit (LIB). Het plangebied ligt buiten de vanuit Schiphol geldende beperkingengebieden.



Conclusie

De geluidsbelastingen ten gevolge van Schiphol zijn lager dan 56 dB (L_{den}) hierdoor is de vestiging van een bedrijf in het plangebied mogelijk. Het aspect luchtverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering.

3.3.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen $40 \mu g/m^3$. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu g/m^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM_{10} en 1 januari 2015 voor NO_2 . Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan $1,2 \mu g/m^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

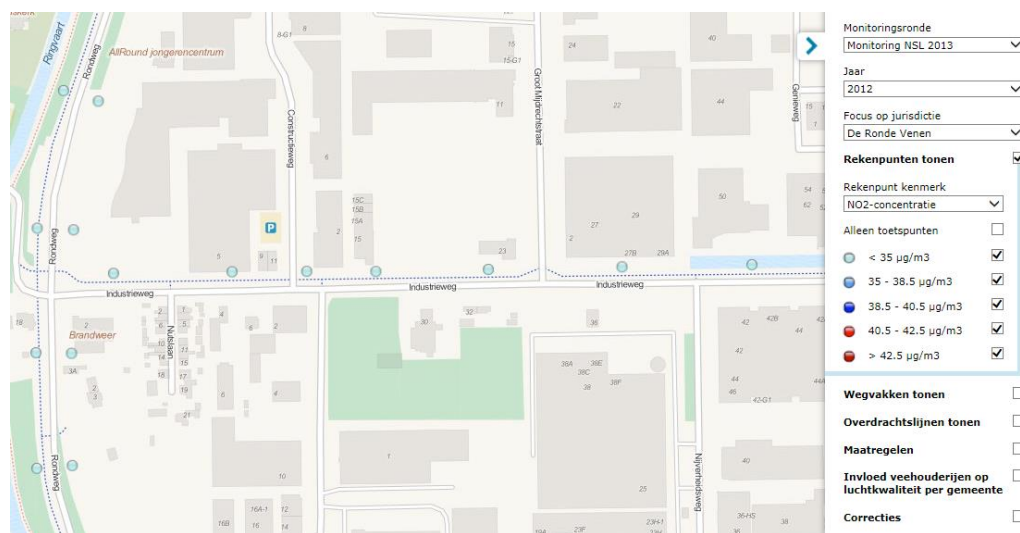
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

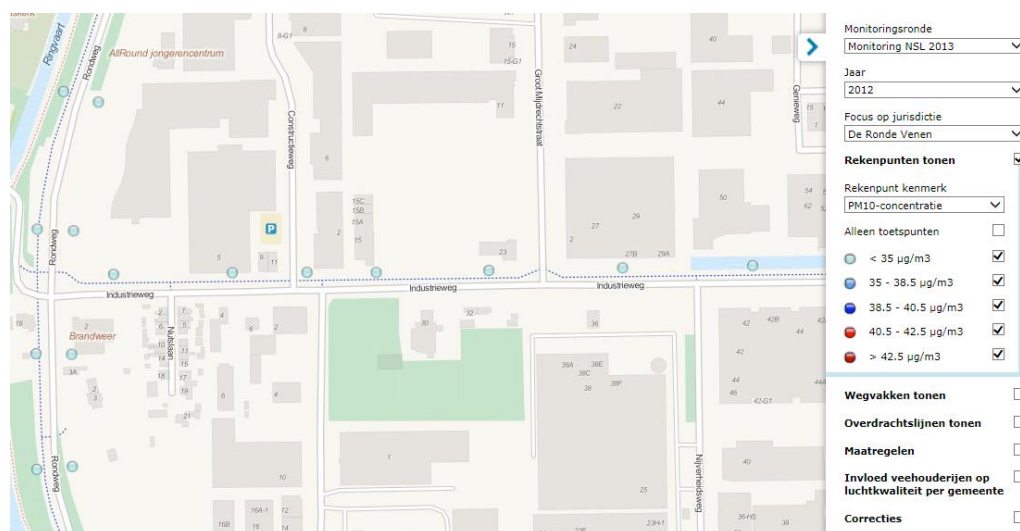
Onderzoek

Berekening luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In de afbeelding 7 en 8 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2012.



Afbeelding 7: Jaargemiddelde concentraties NO₂; peiljaar 2012 (www.nsl-monitoring.nl)



Afbeelding 8: Jaargemiddelde concentraties PM₁₀: peiljaar 2012 (www.nsl-monitoring.nl)

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ blijft.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3.9 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Het is van belang dat het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid op elkaar worden afgestemd. De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het project-gebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een in- richting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen hanteert een tweedeling in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. In dit kader worden woningen aangemerkt als kwetsbare objecten en kantoren als niet-kwetsbare objecten.

Risicokaart provincie Utrecht

De risicokaart van de provincie Utrecht geeft de gevaarlijke activiteiten aan voor de gehele provincie. De uitsnede van de risicokaart is van het plangebied en zijn directe omgeving. Deze is onderstaand opgenomen.



Uitsnede risicokaart provincie Utrecht en plangebied

Uit de risicokaart van de provincie blijkt dat er in de directe omgeving geen risicovolle activiteiten plaatsvinden en er geen routes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ook zijn er geen transportleidingen in de omgeving aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op 900 meter van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering.

Calamiteiten

Door de bestaande inrit kan er naar de Industrieweg in twee zijden ontsloten worden. In geval van calamiteiten kunnen de hulpdiensten het bedrijf van twee zijden benaderen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid, zowel voor het onderdeel plaatsgebonden risico als voor het onderdeel groepsrisico, vormt geen belemmering voor het wijzigen van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming en het vergroten van het bedrijfspand.

3.3.10 Duurzaamheid

In paragraaf 3.2.3 is het duurzaamheidsbeleid van de gemeente De Ronde Venen aanbod gekomen. Daarin is beschreven dat voor utiliteitsbouw gescoord een zeven op alle thema's en dat in totaal minimaal 38 punten dienen te worden behaald. Op het perceel is reeds een bestaande woning en een bestaande bijbehorend bouwwerk aanwezig. Het bestaande bijbehorende bouwwerk zal, na de vaststelling van het bestemmingsplan en afhandeling van de omgevingsvergunning, worden voorzien van een kapverdieping. Er is dus geen sprake van nieuwbouw maar van verbouw.

3.4 Water

3.4.1 Algemeen

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

3.4.2 Beleid

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het plangebied ligt in het gebied 'Randstad'. De Randstad is het dichtst bebouwde en bewoonde gebied van Nederland. De strategische ligging en een sterk gecontroleerd watersysteem hebben ervoor gezorgd dat dit gebied een aantrekkelijke en welvarende delta is. Een aanzienlijk deel van de groene gebieden in de Randstad (Groene Hart, Midden Delfland) betreft veenweidegebied. Kenmerkend voor veenweidegebieden (in de Nota Ruimte benoemd als Nationaal Landschap) is dat de bodem al eeuwenlang daalt door onder andere ontwatering ten behoeve van de landbouw en verstedelijking. De toenemende kans op wateroverlast wordt het hoofd geboden door maatregelen in de sfeer van preventie, het verbeteren van de (fysieke) waterbestendigheid van de bebouwing, het vergroten van de acceptatie van wateroverlast en het toepassen van innovatieve bouwmethoden. Om verzilting van zoete polders tegen te gaan, zijn selectief enkele kwetsbare polders afgekoppeld. Daarmee wordt de zoutdruk op de boezem beperkt.

In droge perioden wordt zoet water vanuit het IJsselmeer aangevoerd. Veenweidegebieden zijn gedifferentieerd naar gebieden met water en natuur, gebieden aangepaste landbouw en gebieden met intensieve landbouw. Centraal daarin staat het gebiedsspecifiek handhaven of verhogen van de grondwaterstanden, het al dan niet aanpassen van het grondgebruik dan wel het uitsluiten van activiteiten die leiden tot peilverlaging. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke zelfvoorzieningsgraad als het gaat om de waterbalans en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Waterplan 2010-2015 provincie Utrecht

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Met de nieuwe Waterwet is het Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'bedrijventerrein'. De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op bebouwing en infrastructuur. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;
- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat, bijvoorbeeld als uitvloeisel van de integrale afweging voor de Utrechtse Heuvelrug;
- Op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool;
- Buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

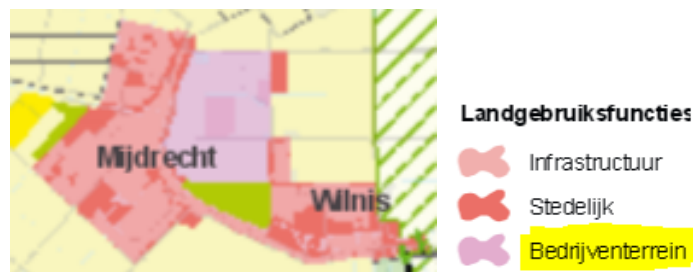
Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010 – 2015

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is verwoord in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het Waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water.

Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven. Op grond van de functiekaart van het waterbeheerplan is het plangebied gelegen in het 'stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied zijn gebieden met veel woon- en werkbebouwing, inclusief infrastructuur en kleine groengebieden.

Kenmerkend voor het stedelijk gebied is intensief gebruik en veel verharding. Kleinere clusters bebouwing of lintbebouwing in landelijk gebied zijn in het algemeen niet als stedelijk gebied aangegeven, wanneer het watersysteem een geheel vormt met dat van de omliggende functies. De begrenzing van het stedelijke gebied is relevant voor de toepassing van Keur- regels, watertoets en afspraken over de onderhoudsplicht van wateren. Ook de begrenzing van toekomstig stedelijk gebied volgens de Streekplannen, de zogenaamde rode contouren, staan op de kaart. In het stedelijk gebied zorgt de afvalwaterketen voor een milieuhygiënisch verantwoorde verwerking van afvalwater. De restemissies uit de afvalwaterketen vormen een belangrijk aandachtspunt.

Het peilbeheer binnen het stedelijk gebied is afgestemd op beschermen van de fundering van bebouwing, en op voorkomen van grondwateroverlast (voor zover beïnvloedbaar met peilbeheer). In overleg met de gemeente werkt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht specifieke ecologische doelstellingen uit per stedelijke kern.



Uitsnede gebiedsfunctiekaart Waterplan

Keur Waterschap Amstel Gooi en Vecht 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. Een verzoek tot ontheffing kan bij Waternet (de uitvoeringsorganisatie van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht) worden ingediend.

Met betrekking tot het aanleggen van verhard oppervlak hanteert Waterschap Amstel, Gooi en Vecht het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5.000 m² in overig gebied er een compensatie moet plaatsvinden door de aanleg van water met een omvang van tussen 10-20% van het te verharden oppervlak. Deze compensatie moet voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door versneld afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg. Sportvelden en kunstgrasvelden worden niet als verharding beschouwd. Een afname aan oppervlaktewater door demping moet met 100% worden gecompenseerd.

Bij compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater moet deze worden gerealiseerd binnen het hetzelfde peilvak en dient deze blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

Op basis van de wet gemeentelijke watertaken zijn onderstaande doelen te onderscheiden:

- zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier);
- zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater;
- zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

De genoemde zorgplicht heeft geleid tot een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP), vastgesteld in de gemeenteraad van 22 november 2012. In het rioleringsplan staan de hoofdlijnen van de aanpak om de doelen te halen. Aan de hand van onder andere inspecties en samenloop met andere werkzaamheden wordt jaarlijks bekeken welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden, dit wordt vastgelegd in een operationeel jaarprogramma. In het vGRP wordt aangegeven dat bij de aanleg van nieuw te bouwen gebieden voldoende rekening dient te worden gehouden met grondwateraspecten. Een robuust en duurzaam ontwerp van het (grond)watersysteem zal niet leiden tot grondwaterstanden, -stroming of -kwaliteit met negatieve effecten voor de gebruiksfuncties, de omgeving of het milieu.

In het vGRP zijn richtlijnen en normen opgenomen om tijdig in te brengen in het ontwikkelingsproces, om daarmee zoveel mogelijk rekening te houden met het grondwatersysteem. Voor nieuwe ruimtelijke (stedelijke) ontwikkelingen is de gemeente bevoegd gezag als het gaat om het goedkeuren van bestemmingsplannen waarin de waterparagraaf is opgenomen.

In een bestemmingsplan dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. In de watertoets dient ook het grondwatersysteem en de mogelijke gevolgen voor het grondwatersysteem beschreven te worden. Bij het voorkomen van grondwateroverlast wordt door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Deze voorkeursvolgorde om grondwateroverlast te kunnen voorkomen wordt ook door de gemeente gehanteerd en is als volgt:

- 1 Bouwkundige aanpassingen;
- 2 Integraal ophogen van het maaiveld;
- 3 Grondverbetering;
- 4 Robuuste ontwateringsmiddelen.

De gemeente heeft een standpunt bepaald ten aanzien van de te hanteren grondwaternormen en richtlijnen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het standpunt wordt hierna weergegeven:

- a Gestreefd wordt naar *volledig grondwaterneutrale ingrepen* in het systeem. Dat wil zeggen dat de grondwaterstanden niet (structureel) mogelijk veranderen door de ontwikkelingen en er ook geen veranderingen van (kwel)stromen mogen optreden.
- b De te hanteren grondwaternorm is afhankelijk van de te realiseren functie binnen het te ontwikkelen gebied. De na te streven grondwaternormen zijn weergegeven in navolgende tabel.

Tabel Gewenste grondwaternormen in het stedelijk gebied (gebruiksfasen)

Gebruiksfunctie	Ontwerpnorm
	Ontwateringsdiepte (m-mv)
Woningen, gebouwen met kruipruimte	0,90 ¹ (m-vloerpeil)
Woningen, gebouwen zonder kruipruimte	0,50 (m-vloerpeil)
Primaire wegen	1,00
Secundaire wegen (incl. pleinen, parkeerterreinen)	0,70
Industriegebieden, centrumgebieden	0,70
Tuinen, plantsoenen, parken	0,50
Kampeerterreinen	0,50
Begraafplaatsen	0,30 beneden grafbodem
Sportvelden	0,50

Tabel Gewenste grondwaternormen in het stedelijk gebied (gebruiksfasen)

- c Bij het toepassen van maatregelen om aan de grondwaternorm te kunnen voldoen bij ontwikkeling van nieuwbouw dient de volgende voorkeursvolgorde te worden gehanteerd:
 - Integraal ophogen;
 - Toepassen van grondverbetering;
 - Afwatering via open waterlopen;
 - Aanpassen van bouwwijze of gebruik;
 - Toepassen van drainage (technische ontwatering).
- d Technische ontwatering dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Bij aanleg van drainage dient te worden gezorgd voor een robuust, goed te onderhouden systeem. Dit systeem wordt, indien mogelijk, aangesloten op de afwateringsvoorziening voor hemelwater en staat los van het vuilwaterriool.
- e In de gevallen dat er sprake is van de inzet van technische ontwatering dienen afspraken te worden gemaakt over onderhoud en beheer op particulier terrein.
- f Het af te voeren grondwater van particulier terrein is zodanig van kwaliteit dat dit zonder extra zuivering op het oppervlaktewater mag worden geloosd.

Voor de afvoer van hemelwater en afvalwater is bij nieuwbouw het uitgangspunt dat het huishoudelijk afvalwater gescheiden van het hemelwater bij de perceelgrens aangeboden moet worden. Indien bij nieuwbouw het perceel grenst aan het oppervlaktewater dan voorziet de particulier, in overleg met de waterbeheerder, in de afvoer van het hemelwater van daken rechtstreeks op het oppervlaktewater.

Planspecifieke uitgangspunten gemeente De Ronde Venen

De gemeente heeft vooraf geen planspecifieke uitgangspunten voor het aspect water bij de initiatiefnemer aangegeven.

3.4.3 Situatie plangebied

Er is geen quick scan Water uitgevoerd omdat er in het plangebied geen wijzigingen plaatsvinden die consequenties hebben op ontwikkeling voor de waterhuishouding. De kapverdieping wordt voorzien van hemelwaterafvoeren die worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren van het bestaande bijbehorende bouwwerk.

Wateroverlast

Algemeen

Een toename van het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Situatie plangebied

Er is geen sprake van een toename van het verharde oppervlakte in het plangebied. Er zijn op het terrein reeds voldoende parkeerplaatsen voorzien om tevens te voorzien in het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen inclusief de uitbreiding van het bijbehorend bouwwerk tot een bedrijfsgebouw (realisatie kapverdieping). Er hoeft dan ook geen water gecompenseerd te worden.

Omgang met hemelwater

Algemeen

Uitgangspunt voor de omgang met water bij nieuwe plannen is de zogenaamde trits 'vasthouden – bergen - afvoeren'. Dit houdt in dat in eerste instantie getracht dient te worden het (gebiedseigen) water zo lang mogelijk – daar waar het valt – vast te houden (infiltratie in de bodem), indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in laatste instantie - wanneer noch vasthouden, noch bergen afdoende is - kan overwogen worden het water zo traag mogelijk af te voeren naar de omgeving.

In het vGRP wordt aangegeven dat bij nieuwbouw het afval- en hemelwater gescheiden moet worden aangeboden op de perceelsgrens. Indien het perceel grenst aan het oppervlaktewater dan voorziet de particulier, in overleg met de waterbeheerder, in de afvoer van het hemelwater van daken rechtstreeks op het oppervlaktewater. In de planspecifieke uitgangspunten wordt aangegeven dat hemelwater komend vanaf daken en wegen apart moet worden ingezameld en direct op de watergangen moeten worden afgevoerd. Alleen het huishoudelijk afvalwater mag op de aanwezige riolering aangesloten worden.

Situatie plangebied

Gezien de gesteldheid van de bodem (klei) is infiltratie binnen het plangebied niet zinvol. De gemeente heeft daarom aangegeven dat het hemelwater gescheiden moet worden ingezameld en afgevoerd moet worden op de watergangen. In het plan wordt Geen water gecompenseerd.

Binnen het plangebied is daarmee voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater afkomstig van verhardingen te bergen. Bij voorkeur wordt het hemelwater gefilterd, alvorens het op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Grondwater

Algemeen

Om grondwateroverlast te voorkomen dient de afstand tussen het grondwater en de bebouwing voldoende groot te zijn. De ontwateringdiepte (maaiveld -gemiddeld hoogste grondwaterstand) van bebouwing hangt af van het type gebouw. Op basis van de grondwaternorm uit het vGRP dient de ontwateringsdiepte voor woningen met kruipruimte 0,9 m onder vloerpeil te bedragen. Voor woningen zonder kruipruimte is dit 0,5 m onder vloerpeil.

Situatie plangebied

In het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats die consequenties hebben op het grondwater. De kapverdieping wordt voorzien van hemelwaterafvoeren die worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren van het bestaande bijbehorende bouwwerk.

Oppervlaktewater

Algemeen

Indien er sprake is van dempen van bestaand oppervlaktewater, zal deze moeten worden gecompenseerd omdat hierdoor het bergend vermogen van het plangebied en haar omgeving afneemt. Hierdoor kunnen ongewenste peilstijgingen optreden. Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen geen verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg mogen hebben.

Situatie plangebied

In het plangebied is geen bestaande watergang aanwezig. Er wordt dan ook geen watergang gedempt en er zal ook geen watergang worden gegraven.

Algemeen

Utiliteitsbouw waar metalen als zink, koper en lood wordt toegepast, is een bron van vervuiling door oppervlaktewater. Metalen komen vaak in hoge concentraties op oppervlaktewater en waterbodems voor, omdat door regenval de bouwmaterialen uitlogen. In het kader van duurzaam bouwen wordt in het vGRP gevraagd om geen uitlogende stoffen in de bouw toe te passen.

Situatie plangebied

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de uitbreiding van het bijbehorende bouwwerk geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's).

Riolering

Algemeen

Vuilwater wordt afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld hemelwater afkomstig van daken wordt bij voorkeur niet afgevoerd via het vuilwaterriool, maar naar het oppervlaktewater of het grondwater afgevoerd. Dat heeft als voordelen dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet wordt overbelast en dat er minder of geen overstorten van het riool zullen plaatsvinden bij hevige buien.

Afvoer naar het grondwater (infiltratie in de bodem) betekent vertraagde afvoer (water vasthouden) en kan bijdragen aan de bestrijding van de verdroging.

Het niet op de riolering brengen van hemelwater heet 'niet aankoppelen'; het scheiden van de riolering in een apart vuilwaterriool en schoonwaterriool heet 'afkoppelen'. Voor de waterkwaliteit is het wenselijk de mogelijkheden van afkoppelen (of niet aankoppelen) zoveel mogelijk te benutten.

Situatie plangebied

Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt niet op de riolering aangekoppeld, maar afgevoerd naar het oppervlaktewater in en in de directe omgeving van het plangebied. Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel binnen de kern Mijdrecht.

3.4.4 Watertoets

Algemeen

De watertoets is in feite geen 'toets', maar een proces waarbij de waterbeheerder samenwerkt met de overheid die verantwoordelijk is voor een ruimtelijk plan. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerder actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Meestal is het waterschap de waterbeheerder, maar soms moeten ook andere waterbeheerders worden betrokken bij de planvorming (bijvoorbeeld Rijkswaterstaat).

De watertoets heeft betrekking op alle ruimtelijke plannen en besluiten (onder andere bestemmingsplannen, structuurvisies en omgevingsvergunningen voor bouwen of gebruik waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan).

Toets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Dit Waterschap beschouwd de watertoets als een middel om al in een vroeg stadium mee te denken over het ruimtelijke plan. Daarbij wordt gekeken of het plan genoeg rekening houdt met water. De waterbeheerder geeft vervolgens een 'wateradvies'.

De bedenker van het plan moet hier rekening mee houden. Soms moet het plan worden aangepast.

Waternet is de uitvoeringsorganisatie van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en behartigt de belangen van het Waterschap. Gezien voorgaande is aan Waternet geen reactie gevraagd.

3.4.5 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat bij toepassing van de gestelde uitgangspunten, er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen zijn te verwachten voor de waterhuishouding ter plaatse.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Algemeen

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Deze verplichting heeft geresulteerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Uitgangspunt van het verdrag en de wet is om het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet worden bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dat onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie en/of bebouwing kan worden gerealiseerd.

3.5.2 Archeologie

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. De gemeentelijke archeologische beleidskaart geeft voor de gronden binnen de gemeente de archeologische verwachting aan.

Uit de beleidskaart blijkt dat de ontwikkeling plaatsvindt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De kans op het aantreffen van archeologische waarden is om die reden reëel. Volgens het gemeentelijk beleid is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen groter dan 500 m². Aangezien het plangebied en het te bebouwen oppervlak de vrijstellingslimiet niet overschrijdt, is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

3.5.3 Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

Bebouwing

Het plangebied is niet gelegen in het beschermde dorpsgezicht. Qua architectuur en inrichting openbare ruimte zijn er geen cultuurhistorische aspecten om rekening mee te houden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie werpen geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

3.6 Ecologie

3.6.1 Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

3.6.2 Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering.

Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het projectgebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de EHS.

3.6.3 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

3.6.4 Onderzoek

De aanwezige bebouwing is niet geschikt als verblijfplaats van in de omgeving voorkomende vleermuissoorten. De bebouwing bevat geen geschikte invliegopeningen en heeft geïsoleerde spouwmuren. Vleermuizen foerageren wel in de omgeving van de gebouwen. Alleen wanneer er sprake is van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes en belangrijke foerageerplaatsen van vleermuizen zijn maatregelen noodzakelijk. Dergelijke verstoring is hier niet aan de orde. Voor het uitbreiden van het bijbehorende bouwwerk met een kapverdieping worden geen bomen gekapt en worden er geen struiken verwijderd. De bestaande verhardingen van het terrein blijven gehandhaafd. Tevens worden er geen sloten gedempt of gegraven. Omdat beschermde soorten gezien voorgaande niet worden verwacht is geen ecologische quickscan opgesteld. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn vanuit gebieds- en soorten-bescherming.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen gebied nr 83– *Botshol* ligt op enkele kilometers afstand. Vanwege de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand van dit gebied tot het plangebied worden geen gevolgen van dit plan voor dit gebied worden geen gevolgen van dit plan verwacht. Het plangebied ligt op grote afstand (circa 11 kilometer) van het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. Er is voor het plan in het kader van de m.e.r. getoetst of er als gevolg van onderhavig plan sprake is van een significant verstorend effect op de soorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. Dit is niet het geval. Ten noorden en noordwesten van het plangebied, op ruim 5 kilometer afstand, liggen de beschermde natuurmonumenten Oeverlanden Winkel en Oeverlanden Gein. Ook voor deze natuurgebieden worden geen gevolgen verwacht. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Er is ook geen andere natuurwetgeving in het plangebied aan de orde dan de hierboven beschreven Flora- en Faunawet.

Soortenbescherming

Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig. In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Een aanvullend visonderzoek heeft opgeleverd dat er in het plangebied geen zwaar- der beschermde vissoorten uit tabel 2 en 3 voorkomen.

3.6.5 Conclusie

Het aspect ecologie werpt geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Verkeer

Het projectgebied wordt voor autoverkeer door middel van een bestaande erfontsluiting naar de Industrierweg ontsloten. In het plangebied worden ongeveer 186 m² bvo aan industriefunctie en circa 12 m² aan kantoorfunctie zonder balie gerealiseerd.

Volgens de kerngetallen van het ASVV (CROW, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012) kent een industriefunctie binnen het woonmilieutype 'Centrum – dorps' een gemiddelde ritgeneratie van 6,3 verkeersbewegingen per dag. De totale verkeersgeneratie van het bedrijf bedraagt om die reden ongeveer 6,3 verkeersbewegingen per dag. Het ontsluitingsverkeer van een dergelijke beperkte omvang, kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Industrierweg.

3.7.2 Parkeren

In de huidige situatie is er één woning en een bedrijfsruimte voor een beroep aan huis met een oppervlakte van 90 m² aanwezig. In de nieuwe situatie is er één woning en een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 200 m² aanwezig.

De ASVV2012 geeft hiervoor de volgende aantallen:

- woning: 2,2 parkeerplaatsen en verkeersgeneratie van: 8,3.
- per 100 m² bvo arbeids-/bezoekersintensief : 2,35 parkeerplaatsen en verkeersgeneratie van 10.

In totaal zijn er in de nieuwe situatie derhalve afgerond minimaal 7 parkeerplaatsen benodigd (2,2 + (2 x 2,35)). Op het parkeerterrein zijn reeds 11 parkeerplaatsen aanwezig en derhalve wordt voldaan aan de parkeernorm.

De geldende parkeernormen zijn in de regels bij het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee is juridisch vastgelegd dat aan deze normen moet worden voldaan. Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Fietsparkeren

Evenwijdig met de Industrierweg loopt een fietspad waardoor het perceel per fiets goed te bereiken is. Voor het stallen van fietsen bij de Hans Smit Electrotechniek zijn geen kencijfers vastgelegd. Omdat Hans Smit Electrotechniek lokale bezoekers trekt en de gemeente De Ronde Venen die het fietsverkeer wil stimuleren is het wenselijk om een fietsvoorziening te realiseren. Er worden fietsparkeerplaatsen aangelegd voor zowel werknemers als bezoekers.

Openbaar vervoer

Op de Industrierweg is nabij het perceel een bushalte van buslijn 130 aanwezig. Het perceel dus goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

3.7.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.8 Economische haalbaarheid

3.8.1 Exploitatieplan

In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 Wro);
- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. In onderhavig plan zijn de kosten anderszins verzekerd (artikel 6.12 Wro) door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (ontwikkelingsovereenkomst), derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.8.2 Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar .

3.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op het bovenstaande financieel-economisch uitvoerbaar.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (digitaal en analoog), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gehanteerd.

Op de verbeelding is de bestemming aangewezen. Aan deze bestemming zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en planregels in onderlinge samenhang dienen te worden gehanteerd.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding heeft de grond binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

4.2.2 Planregels

De planregels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Eventuele dubbelbestemmingen zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen en staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Daarna een nadere eisen regeling. En ten slotte de afwijkingsbevoegdheden. Deze laatste twee onderdelen zijn alleen opgenomen bij bestemmingen waar dit relevant is.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedure regels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.3 Artikelsgewijs bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 Bestemmingsregels

De specifieke bestemming wordt verderop in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel is geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 5. Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de parkeernormen opgenomen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgesomd. Het gaat om kleine afwijkingen van de regels.

Artikel 7 Wijzigingsregels

In wijzigingsbevoegden staan de volgende opgenomen:

- van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven;
- de aanduiding 'bedrijfswoning' komt te vervallen in die gevallen dat het gevestigde bedrijf wenst uit te breiden en het gebruik als woning wordt beëindigd;
- de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen door het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven en daardoor geen aanwezige bedrijven in een hogere milieucategorie worden gebracht.

Artikel 8 Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, hoewel zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 9 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

4.4 Bestemmingen

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' verwijderd en de bestemming 'Bedrijven' mogelijk gemaakt waarbij de bestaande woning nu als 'bedrijfswoning' wordt aangeduid.

Bedrijven

De bestemming Bedrijven is toegekend aan het gehele plangebied inclusief de erftoegangsweg en het parkeerterrein. Door het opnemen van een bouwvlak met de aanduiding 'hoofdgebouw' bij het bestaande bijbehorende bouwwerk inclusief de naastgelegen carport wordt de realisatie van een dakverdieping mogelijk gemaakt. De woning krijgt de nadere aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor bijgebouwen/overkappingen en een carport zijn respectievelijk de specifieke aanduidingen 'bijgebouwen' en 'overkappingen' opgenomen in de verbeelding.

5 Inzageperiode en overleg

Het ontwerpbestemmingsplan Industrieweg 33 Mijdrecht heeft van 3 juni tot en met 15 juli 2016 ter inzage gelegen bij de balie van de afdeling Omgevingszaken in het gemeentehuis. Het was gelijktijdig digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Gelijktijdig met deze inzageperiode heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de Provincie Utrecht en de waterbeheerder.

De provincie Utrecht heeft aangegeven geen aanleiding te zien om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013.

Waternet heeft niet gereageerd.

Daarmee heeft noch de inzageperiode, noch het overleg met instanties geleid tot nieuwe inzichten. Het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.