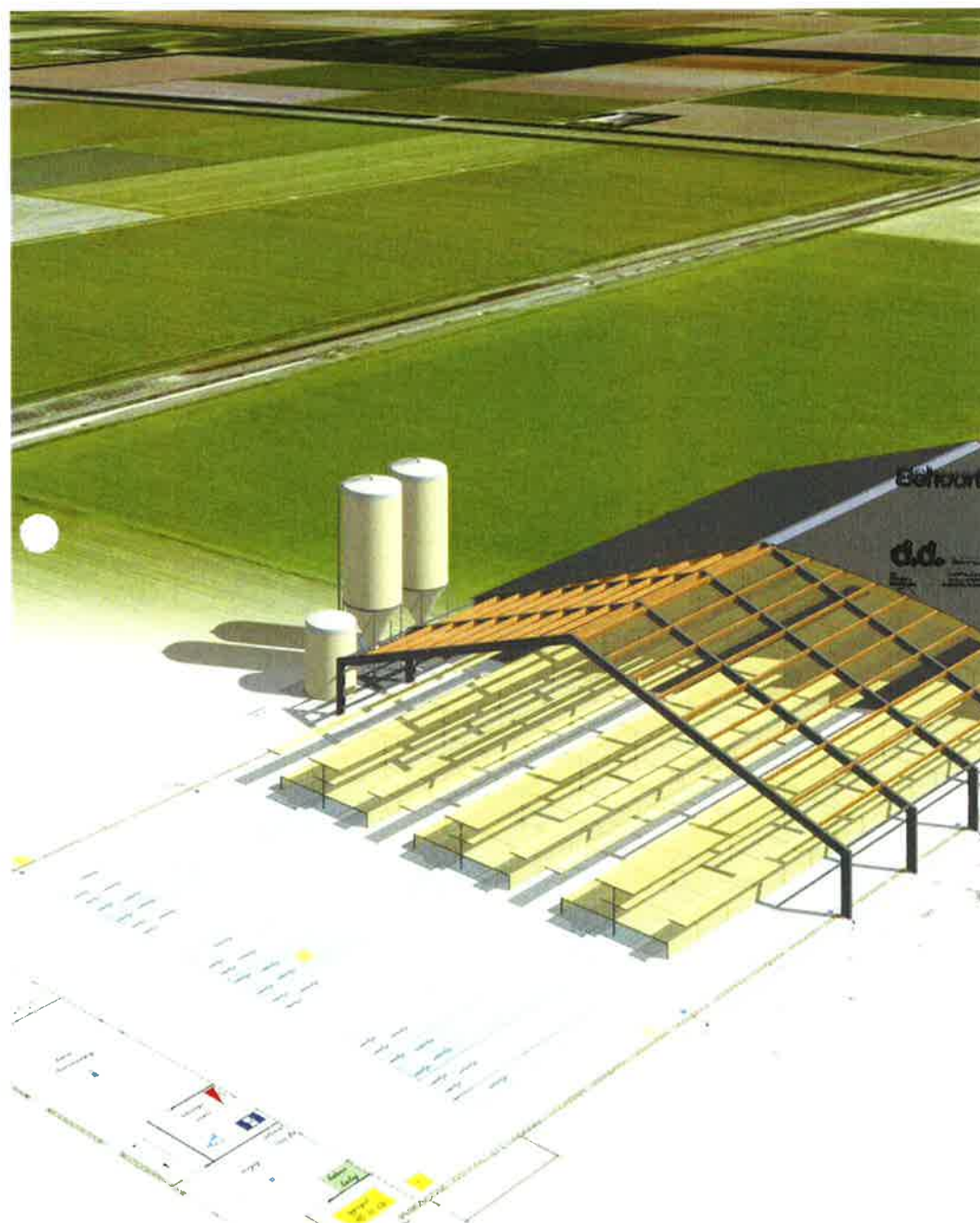


# Bestemmingsplan Industrieweg 3 te Loosdrecht

Toelichting



Bekrachtigd bij raadsbesluit / commissiebesluit / memo

d.d.

08 FEB 2018

Griffier

**AGRA-MATIC**

ADVIES MILIEU BOUW





## Bestemmingsplan Industrieweg 3 te Loosdrecht

### Toelichting

aanvrager  
Drost Loosdrecht B.V.  
Industrieweg 18  
1231 KH Loosdrecht

locatie  
Industrieweg 3  
1231 KG Loosdrecht

Agra-Matic B.V.  
De heren J. Bouwman en D. van Nuland  
Postbus 396  
6710 BJ Ede

Datum: 19 december 2017  
Status: Vastgesteld



## INHOUD

|       |                                                 |    |
|-------|-------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                 | 1  |
| 2     | Planontwikkeling .....                          | 3  |
| 2.1   | Bestaande situatie .....                        | 3  |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                      | 3  |
| 2.3   | Parkeren .....                                  | 5  |
| 3     | Beleidskader .....                              | 6  |
| 3.1   | (Inter)nationaal beleid .....                   | 6  |
| 3.1.1 | Habitat- en Vogelrichtlijn .....                | 6  |
| 3.1.2 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....   | 6  |
| 3.2   | Provinciaal beleid .....                        | 8  |
| 3.2.1 | Structuurvisie en Ruimtelijke verordening ..... | 8  |
| 3.2.2 | Luchthavenbesluit Hilversum .....               | 9  |
| 3.3   | Gemeentelijk beleid .....                       | 11 |
| 4     | Milieu- en overig onderzoek .....               | 15 |
| 4.1   | Bodem .....                                     | 15 |
| 4.2   | Cultuurhistorie en archeologie .....            | 16 |
| 4.3   | Waterhuishouding .....                          | 17 |
| 4.4   | Flora en fauna .....                            | 19 |
| 4.4.1 | Gebiedsbescherming .....                        | 19 |
| 4.4.2 | Soortbescherming .....                          | 21 |
| 4.5   | Geluid .....                                    | 22 |
| 4.6   | Luchtkwaliteit .....                            | 23 |
| 4.7   | Externe veiligheid .....                        | 24 |
| 4.8   | Duurzaamheid .....                              | 25 |
| 5     | Juridische planbeschrijving .....               | 26 |
| 5.1   | Algemeen .....                                  | 26 |
| 5.2   | Nadere toelichting op de regels .....           | 26 |
| 5.2.1 | Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....             | 26 |

|       |                                               |           |
|-------|-----------------------------------------------|-----------|
| 5.2.2 | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....           | 27        |
| 5.2.3 | Bestemmingen .....                            | 27        |
| 5.2.4 | Hoofdstuk 3 Algemene regels .....             | 28        |
| 5.2.5 | Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel ..... | 28        |
| 6     | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                  | <b>29</b> |
| 6.1   | Economische uitvoerbaarheid .....             | 29        |
| 6.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....        | 29        |
| 7     | <b>Zienswijzen .....</b>                      | <b>30</b> |



## 1 INLEIDING

Drost Loosdrecht B.V. exploiteert een eierenbroederij aan de Industrieweg 18g in Loosdrecht in de gemeente Wijdmeren. Het bedrijf is gevestigd op bedrijventerrein Rading, wat is gelegen aan de rand van de kern Nieuw-Loosdrecht. Het bedrijventerrein is 5 hectare groot en is in de jaren zestig ontwikkeld. Er zijn circa 40 bedrijven gevestigd, in zowel bedrijfsverzamelgebouwen als solitaire panden. De aard van de bedrijvigheid is divers: industrie, handel, transport en distributie en zakelijke dienstverlening. Ook zijn een klein cluster detailhandel en een sport- en fitnesscentrum op het terrein gevestigd. De afstand van het bedrijventerrein tot de dichtstbij gelegen snelweg (A27) bedraagt circa 5 kilometer.

Om haar activiteiten uit te breiden heeft Drost Loosdrecht B.V. een braakliggend perceel aan de overzijde van de weg gekocht. Het betreft het perceel Industrieweg 3 en staat kadastraal bekend als gemeente Loosdrecht, sectie C, nr. 5458. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer, evenals de locatie van de bestaande bedrijfshal.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: GoogleEarth)

De locatie aan de Industrieweg 3 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht”, dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Wijdmeren is vastgesteld. Conform dat bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming en zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is de vervaardiging van aroma's, geur- en smaakstoffen, farmaceutische grondstoffen en farmaceutische producten uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Het is de wens van de initiatiefnemer om op het perceel Industrieweg 3 een nieuwe bedrijfshal te bouwen ten behoeve van de uitbreiding van de eierenbroederij. Om de gewenste bebouwing en het gebruik mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk en wel om de navolgende redenen:

- ▶ De hal kan niet binnen de grens van het huidige bouwvlak worden gerealiseerd. Om de nieuwbouw mogelijk te maken, is uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk.
- ▶ In de bouwregels is opgenomen dat van de naar het openbaar gebied gekeerde gevel ten minste 2/3 deel op een afstand van 5 meter tot de perceelsgrens dient te worden gebouwd en dat het overige deel teruggelegd moet worden gebouwd. Een deel van de zuidgevel wordt echter op minder dan 5 meter van de perceelsgrens gerealiseerd.
- ▶ Een eierenbroederij is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dat betekent dat de gewenste bedrijfsactiviteiten op het perceel niet zijn toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot (in dit geval) categorie 2. In paragraaf 3.3 wordt aangetoond dat een eierenbroederij tot deze categorie behoort.

Onderhavig bestemmingsplan voor de locatie Industrieweg 3 Loosdrecht heeft als doel de planologische mogelijkheid te scheppen voor de nieuwbouw van de bedrijfshal en het gebruik als eierenbroederij.

In de navolgende toelichting op de regels wordt een beschrijving opgenomen van de huidige en de gewenste situatie (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het beleid waaraan het plan moet voldoen. Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Om tot een gedegen planontwikkeling te komen, zijn onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de relevante ruimtelijke en milieuaspecten.

Hoofdstuk 5 licht de juridische vormgeving van het plan toe. De hoofdstukken 6 en 7 verwoorden achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg. Ten slotte worden er regels opgesteld, zoals die gaan gelden voor de betreffende locatie.



## 2 PLANONTWIKKELING

### 2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het huidige bedrijf van Drost Loosdrecht B.V. is gevestigd op het bedrijventerrein Rading in Nieuw-Loosdrecht, aan de Industrieweg 18g. De Industrieweg is de enige (lusvormige) ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, die vervolgens aansluit op de Rading aan de oostzijde. Het bedrijventerrein wordt aan de noord-, west- en zuidzijde ingesloten door woonbuurten. Aan de oostzijde sluit het aan op het landelijke gebied van de gemeente Hilversum. Het bedrijventerrein heeft een gemengde functionele invulling. Er is voornamelijk gewoonlijke bedrijvigheid gesitueerd. Aan de Rading is een supermarkt gevestigd.

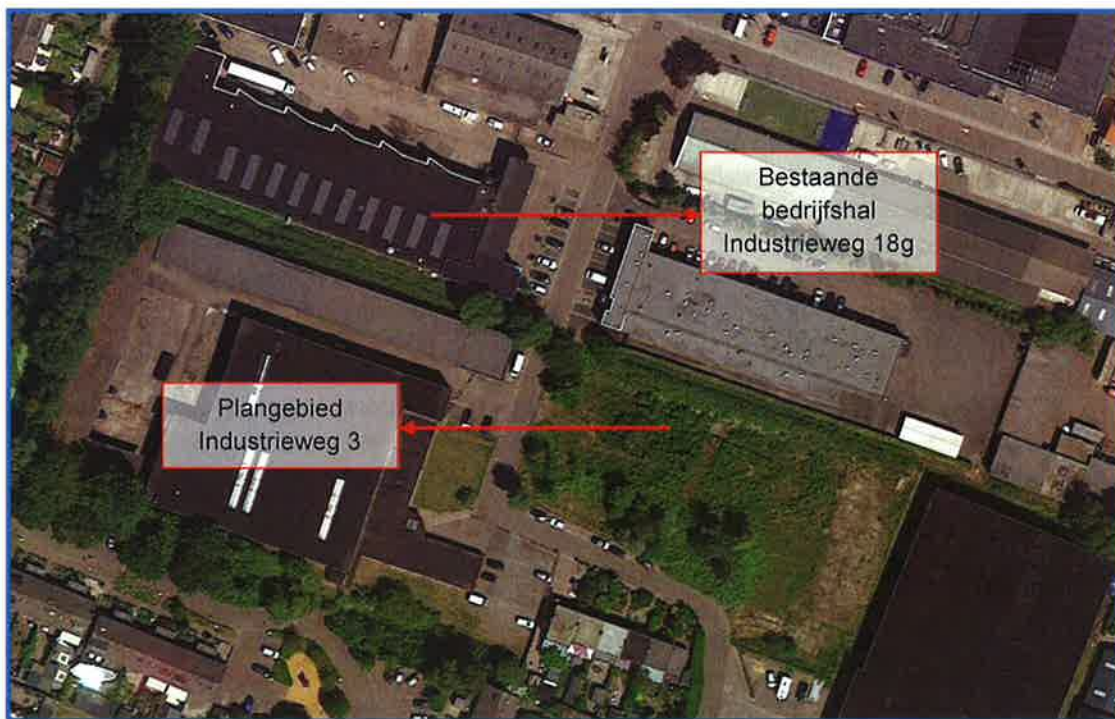
Op de Industrieweg 18g exploiteert Drost Loosdrecht B.V. een eierenbroederij. De bevruchte eieren worden in een broedkast gelegd. Dit zijn kasten waarin de temperatuur en luchtvochtigheid zodanig worden geregeld dat in het ei de kiem zich ontwikkelt tot kuiken. Na een periode van 10 dagen worden de bebroede eieren verzameld en afgeleverd aan een farmaceutisch bedrijf.

Om deze processen op een economisch en hygiënisch verantwoorde manier te laten functioneren, is uitbreiding van de huidige bedrijfsbebouwing noodzakelijk. Daartoe heeft het bedrijf het braakliggende perceel aan de overzijde van de huidige locatie aangekocht. Het betreft het perceel Industrieweg 3 en staat kadastraal bekend als gemeente Loosdrecht, sectie C, nr. 5458. Dit perceel is gelegen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Rading. Voorheen was hier een bedrijf gevestigd voor de vervaardiging van aroma's, geur- en smaakstoffen, farmaceutische grondstoffen en farmaceutische producten. Figuur 2.1 op de volgende pagina betreft een luchtfoto van het plangebied.

### 2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is er sprake van een braakliggend terrein (zie figuur 2.2 op de volgende pagina). Dit betekent dat Drost Loosdrecht B.V. ten behoeve van de uitbreiding van haar activiteiten een nieuw bedrijfsgebouw, inclusief kantoorruimte dient te realiseren. Het bedrijfsgebouw zal deels bestaan uit twee bouwlagen, met deels een plat dak en deels een hellend dak. De goothoogte bedraagt circa 5,3 meter boven maaiveld en de nokhoogte circa 8,5 meter boven maaiveld. Daarmee wordt voldaan aan de regels van het vigerende bestemmingsplan. Bijlage 1 betreft een sfeerimpressie van de nieuwbouw. Het bouwvlak zal na de uitbreiding, inclusief benodigde verharding en voorzieningen, circa 3.400 m<sup>2</sup> bedragen (zie bijlage 2 voor de gewenste situatie). Wanneer de uitbreiding is gerealiseerd, biedt het bedrijf werkgelegenheid aan circa 10 fte.

Drost Loosdrecht B.V. streeft naar de ontwikkeling van een volwaardig bedrijf met een productiecapaciteit welke is afgestemd op een passende schaalvergroting. Met de nieuwe bedrijfsopzet kan in de toekomst een rol van betekenis gespeeld worden. Door de omvang van het bedrijf kunnen kostenbesparingen worden doorgevoerd en kan op een efficiëntere manier gewerkt worden. Bovendien ontstaat ter plaatse van het braakliggende plangebied een ruimtelijke verbetering. De kwaliteit van het bedrijventerrein wordt verbeterd als gevolg van de bouw van een kwalitatief hoogwaardige bedrijfshal.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)



Figuur 2.2 Foto plangebied huidige situatie



## 2.3 PARKEREN

Voor de nieuwbouw aan de Industrieweg 3 geldt dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Er dient voldaan te worden aan de parkeernormen uit de "Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdereen" uit 2015. Dit zijn beleidsregels op basis van de bouwverordening. Het opstellen van beleidsregels met betrekking tot parkeernormen heeft het voordeel dat, waar geen parkeerregels in bestemmingsplannen zijn opgenomen, deze een concreet toetsingskader geven voor het beoordelen van die bouwplannen. In de beleidsregels zijn voor een groot aantal functies parkeernormen opgenomen.

Bijlage 3 betreft de voorlopige plattegrond van het gebouw. Het gebouw krijgt een oppervlakte van 2.735 m<sup>2</sup>. Daarvan is ruim 2.350 m<sup>2</sup> in gebruik voor de broedmachines (paars gearceerd), de opslag van de eieren (rood gearceerd) en voor het laden en lossen van de vrachtwagens (geel gearceerd). Het kantoorgedeelte is op de plattegrond groen gearceerd. De oppervlakte van het kantoorgedeelte bedraagt circa 380 m<sup>2</sup>. Alle medewerkers – 10 personen – van het bedrijf hebben hier een werkplek. Dit betekent dat sprake is van een arbeidsextensief bedrijf.

Voor een arbeidsextensief bedrijf binnen de kern geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit betekent dat  $27,35 \times 0,6 = 16,41$  parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Aan de zuidoostzijde van het gebouw en langs de zuidgevel worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd, voor de auto's van personeel en bezoekers (zie figuur 2.3 en bijlage 2). Hiermee wordt voorkomen dat er conflictsituaties ontstaan met het vrachtverkeer, wat hoofdzakelijk aan de westzijde van het perceel zal laden en lossen.

Op basis van bovenstaande berekening blijkt dat ter plaatse voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is voor de bedrijfsactiviteiten op de Industrieweg 3. Bovendien bestaat de mogelijkheid het aantal parkeerplaatsen nog te vergroten.

Het realiseren van de parkeerplaatsen is mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen toegestaan.



Figuur 2.3 Voorstel situering parkeerplaatsen

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 (INTER)NATIONAAL BELEID

#### 3.1.1 Habitat- en Vogelrichtlijn

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitat- en de Vogelrichtlijn. Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten is een aantal gebieden in Nederland bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, een zogenaamd vogelrichtlijngebied. Aan de westzijde van de bebouwde kom van Loosdrecht ligt de Speciale Beschermingszone 'Oostelijke Vechtplassen'. Gelet op de ligging van het Vogelrichtlijngebied aan de andere zijde van de bebouwde kom, de ruime afstand en de geplande bedrijfsactiviteiten zal er geen sprake zijn van externe werking op dat gebied.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudige regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid aan hen over. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk heeft een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Groene Hart.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisie en werkt daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen eenzelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten. De realisatie van een bedrijfspand op een inbreidingslocatie op een bestaand industrieterrein is niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Bij een stedelijke ontwikkeling moet de SER-ladder worden toegepast. In het kort stelt dit model het volgende voor:

1. gebruik ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie;
2. verhoog de ruimteproductiviteit door meervoudig ruimtegebruik;
3. respecteer bij uitbreiding de kwaliteiten van de omgeving.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn. Er is met de voorgestane ontwikkeling echter geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Zoals hiervoor reeds aangegeven is, is er sprake van een inbreidingslocatie op een bestaand bedrijventerrein binnen het stedelijk gebied. Juist door die herstructurering levert de onderhavige ontwikkeling een bijdrage aan duurzame verstedelijking. Daardoor is artikel 3.1.6 Bro lid 2 niet van toepassing en hoeft in dit bestemmingsplan geen verantwoording aan de hand van de drie treden plaats te vinden.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1 Structuurvisie en Ruimtelijke verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in de "Structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid". In 2015 is deze voor het laatst bijgewerkt. De provincie geeft hierin aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om de economie zoveel mogelijk ruimte te bieden binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De bebouwde kom van Nieuw-Loosdrecht behoort tot het BBG. Op grond van het beleid uit de Structuurvisie zijn de beoogde activiteiten in het plangebied derhalve aanvaardbaar. Aangezien er sprake is van een inbreidingslocatie wordt het stedelijk gebied optimaal benut.

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en / of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de PRV vastgesteld. Deze trad in werking op 1 maart 2017. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld. Deze uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden.



De PRV is afgestemd op de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De onderdelen in de PRV die al bij wet zijn geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro zijn met de wijziging per 1 maart 2017 uit de PRV verdwenen. Het gaat om het aantonen van 1) nut en noodzaak (behoefte) en 2) het eerste benutten van binnenstedelijke mogelijkheden bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarmee komt de regionale afstemming in de PRV centraal te staan als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Bro via de Ladder geregeld en blijft daarom in de PRV gehandhaafd. Evenals de Ladder gaat de PRV uit van een 'ja, mits' voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd. De regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- en programmaniveau gemaakt.

De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich richten op het markt- of verzorgingsgebied. Als er geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn in de marktregio of het verzorgingsgebied dan kan buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) naar een locatie worden gezocht. Echter, niet elke uitbreidingslocatie buiten BSG in het landelijk gebied is mogelijk door bijvoorbeeld landschappelijke beschermingsregimes of milieubelemmeringen.

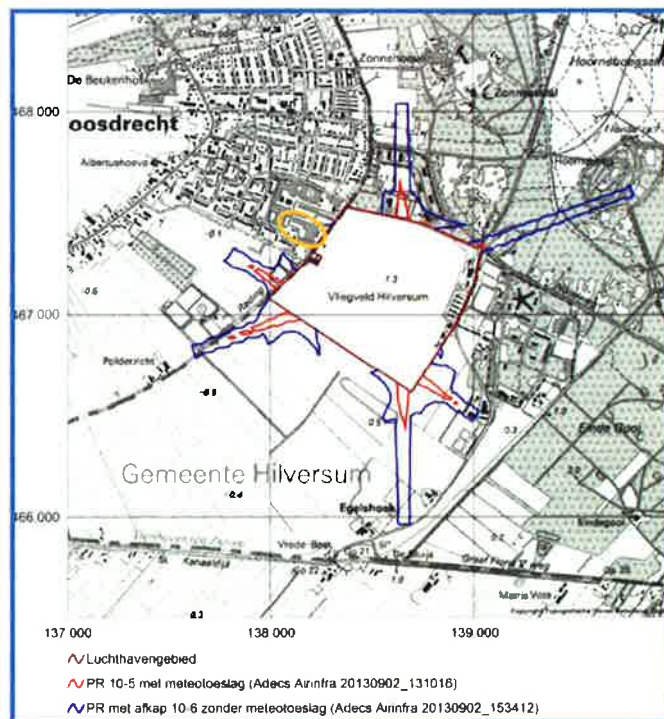
Drost Loosdrecht B.V. is een lokaal bedrijf dat broed- en consumptie-eieren, uitsluitend aan de groothandel, verkoopt. Dit lokale bedrijf en de uitbreiding daarvan passen uitstekend op de planlocatie, binnen de bebouwde kom van Loosdrecht. Bovendien is er op dit moment sprake van leegstand op het bedrijventerrein. Tenslotte blijkt uit de recentste "Aanpassing planningsopgave werklocaties" van 20 december 2011 van de provincie Noord-Holland dat er sprake is van een overaanbod aan bedrijventerrein in Noord-Holland-Zuid. Voor een tekort aan beschikbare locaties als gevolg van deze nieuwbouw hoeft derhalve niet te worden gevreesd. De ontwikkelingen hebben evenmin gevolgen voor de omringende bedrijven. Er ontstaan hierdoor geen beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten (of de uitbreiding daarvan) van omliggende bedrijven. Ook verkeerskundig zijn er geen problemen te verwachten. Uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat de wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeersaanbod te verwerken. Verder worden op het eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd.

### 3.2.2 Luchthavenbesluit Hilversum

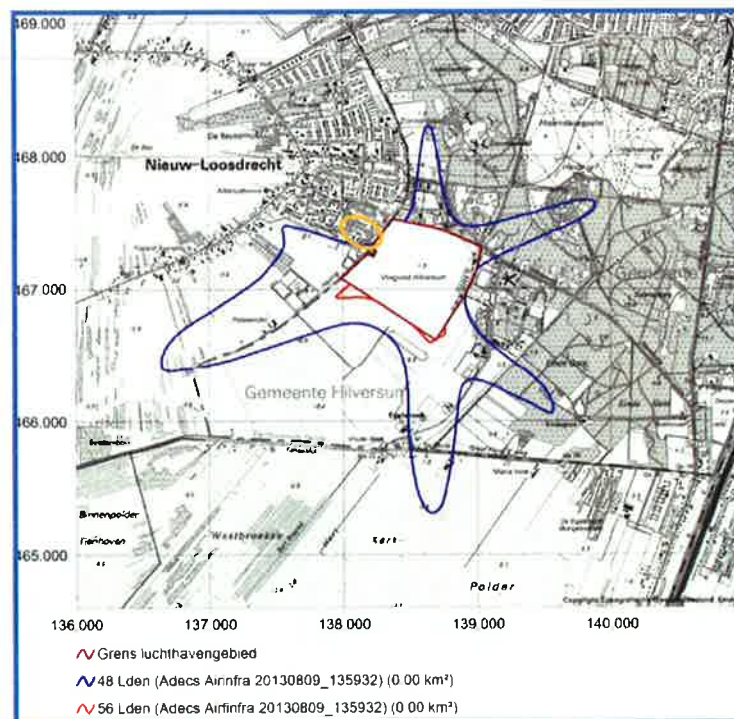
Op 22 september 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland het Luchthavenbesluit Hilversum vastgesteld. In het luchthavenbesluit is de milieugebruiksruimte van vliegveld Hilversum vastgelegd. Daarnaast reguleert het luchthavenbesluit het luchthavenluchtverkeer en de ruimtelijke indeling van de omgeving van de luchthaven.

De milieugebruiksruimte van het vliegveld is bepaald op basis van het aantal vluchten dat in het verleden door de Rijksoverheid aan het vliegveld is vergund. Op basis van dit aantal vluchten – 76.000 vliegtuigbewegingen en 2.000 helikopterbewegingen – is de maximale jaarlijkse geluidsbelasting van de luchthaven berekend. Deze geluidsbelasting is berekend volgens in de wetgeving vastgelegde rekenmethodes, waarmee zogenaamde grenswaarden (geluidsplafond) zijn bepaald. De genoemde vliegbewegingen zijn op deze manier vertaald naar deze grenswaarden.

Over de ruimtelijke indeling van de omgeving van de luchthaven bevat het luchthavenbesluit een aantal regels. Zo wordt het zogenaamde 'luchthavengebied' benoemd: het gebied dat bestemd is voor gebruik als luchthaven. Ook voor de omgeving buiten het vliegveld gelden regels (beperkingengebied). Er mogen in bepaalde zones rond het vliegveld geen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd. Daarnaast zijn er gebieden waar in verband met de veiligheid helemaal niet gebouwd mag worden. Tenslotte gelden er hoogtebeperkingen voor bouwen in de omgeving van het vliegveld, in verband met de vliegveiligheid. De omliggende gemeenten, waaronder de gemeente Wijdmeren, zijn verplicht de regels over de ruimtelijke indeling op te nemen in hun bestemmingsplannen. Het plangebied ligt buiten het luchthavengebied. Het plangebied ligt evenmin in het beperkingengebied in verband met het externe veiligheidsrisico (zie figuur 3.1) en het beperkingengebied in verband met de geluidsbelasting (zie figuur 3.2 op de volgende pagina). Het plangebied is geel omcirkeld. Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking voor bebouwing van 45 meter.



Figuur 3.1 Beperkingengebied in verband met het externe veiligheidsrisico (bron: [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl))



Figuur 3.2 Beperkingengebied in verband met de geluidsbelasting (bron: [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl))

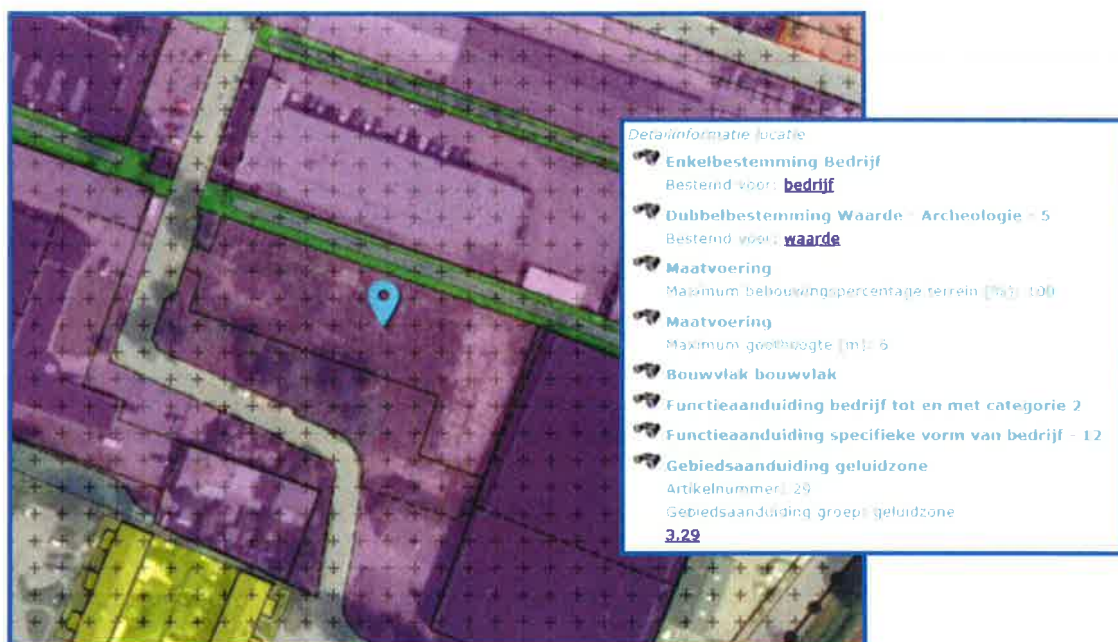
### 3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht", door de raad van de gemeente Wijdereen vastgesteld op 27 september 2012. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een bouwvlak met de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5'. Figuur 3.3 op de volgende pagina betreft een uitsnede van de verbeelding.

De gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten met de bij de bestemming horende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak. Een bedrijfswoning is niet toegestaan. De goothoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 6 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen. Van de naar het openbaar gebied gekeerde gevel dient ten minste 2/3 deel op een afstand van 5 meter tot de perceelsgrens te worden gebouwd en dient het overige deel teruggelegd te worden gebouwd (zie artikel 4.2.1 van het vigerende bestemmingsplan).

In het bouwvlak zijn de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van bedrijf – 12' opgenomen. De eerstgenoemde aanduiding geeft aan dat ter plaatse bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 12' zijn tevens de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan: vervaardiging van aroma's, geur- en smaakstoffen, farmaceutische grondstoffen en farmaceutische producten uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.





Figuur 3.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het nieuwbouwplan betreft de bouw van een bedrijfshal. Deze hal kan niet geheel binnen de grens van het huidige bouwwlak worden gerealiseerd. De oppervlakte van het huidige bouwwlak bedraagt circa 2.400 m<sup>2</sup>. De nieuwe hal krijgt een oppervlakte van circa 2.750 m<sup>2</sup>. Een dergelijke oppervlakte is noodzakelijk, aangezien vrachtwagens inpandig geladen en gelost moeten kunnen worden. Op deze manier kunnen de eieren op een hygiënisch verantwoorde manier worden aan- en afgevoerd. Dit is in de buitenlucht niet te realiseren. Bovendien wordt door het inpandig laden en lossen de geluidsemisatie zoveel mogelijk beperkt.

Voor wat betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. De nieuwbouw overschrijdt de bestemmingsgrenzen met meer dan 3 meter. Een zo efficiënt en effectief mogelijke bedrijfsvoering ligt ten grondslag aan het ontwerp van de hal, met de standaard afmetingen van de broedmachines als uitgangspunt, en een optimale logistieke route. Dit heeft tevens tot gevolg dat meer dan 2/3 deel van de zuidgevel op minder dan 5 meter van de perceelsgrens gerealiseerd. Om deze redenen vraagt de gewenste ontwikkeling om een herziening van het bestemmingsplan.

De goothoogte van de nieuwe bedrijfshal bedraagt circa 5,3 meter boven maaiveld. De nokhoogte bedraagt circa 8,5 meter boven maaiveld. Daarmee wordt voldaan aan de bouwregels in artikel 4.2.1 van het vigerende bestemmingsplan.



De nieuwe bedrijfshal wordt gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de eierenbroederij. Een eierenbroederij is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen bij het bestemmingsplan. Dat betekent dat de gewenste bedrijfsactiviteiten op het perceel niet zijn toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd. Onder voorwaarde dat het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot (in dit geval) categorie 2. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) wordt een eierbroederij niet genoemd. De bedrijfsactiviteiten binnen de broederij bestaan feitelijk uit opslag van eieren in broedmachines en een kantoorfunctie. Deze bedrijfsactiviteiten zijn vergelijkbaar met een regulier opslagbedrijf. Een opslaggebouw wordt in tabel 1 van de handreiking in categorie 2 ingedeeld. Maatgevend hiervoor is het aspect geluid (30 meter) en gevaar (10 meter). De bedrijfsactiviteiten leiden niet tot hinder op het gebied van geur en fijn stof.

In dit geval gaat het om een bedrijventerrein. Aan de overzijde van de industrieweg zijn een aantal bedrijfswoningen gelegen. Het betreft in deze een zogenaamd gemengd gebied zoals bedoeld in de handreiking. De richtafstanden uit tabel 1 van de VNG handreiking mogen met een niveau worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat in een gemengd gebied. Voor een categorie 2 bedrijf zoals deze broederij, kan de maatgevende afstand van geluid (30 meter) met een niveau worden verlaagd, naar 10 meter. In paragraaf 4.5 wordt onderzocht of dit bedrijf kan voldoen aan deze afstandsnormen met betrekking tot geluid.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 12' opgenomen. De toegestane bedrijfsactiviteiten worden gewijzigd van 'vervaardiging van aroma's, geur- en smaakstoffen, farmaceutische grondstoffen en farmaceutische producten uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' in 'eierenbroederij'.

Bij de gemeente Wijdmeren wordt tevens een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwe bebouwing. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er op dit bedrijf alleen categorie 2 bedrijven mogen worden geëxploiteerd. Dit zal ook worden getoetst bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5'. Wanneer zich hier ruimtelijke ontwikkelingen gaan afspelen, moet vooraf onderzocht worden of er sprake is van aanwezige archeologische waarden. Het gaat daarbij in beginsel om nieuwe ontwikkelingen, waarbij sprake is van bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> of dieper dan 40 cm. In dit geval gaat het niet om een nieuwe ontwikkeling. In het verleden heeft er bebouwing op het perceel gestaan, waardoor de grond al is geroerd. Een klein gedeelte van de grond is wellicht ongeroerd, maar dit is ruimschoots minder dan de gestelde 2.500 m<sup>2</sup>. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'geluidzone' aangegeven in verband met de nabijheid van de luchthaven Hilversum. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet Geluidhinder. De broederij betreft geen geluidgevoelige bestemming. Bovendien zijn er vanwege het aspect geluidhinder in verband met de inwerkingtreding van het "Luchthavenbesluit Hilversum" (zie paragraaf 3.2.2) geen beperkingen meer met betrekking tot geluidhinder voor onderhavig plangebied.

Het onderhavige bestemmingsplan is bedoeld om de planologische mogelijkheid voor het bouwplan te scheppen. In de omgevingsvergunning zal worden vastgelegd dat ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanige beperkte milieuhinder zal ontstaan, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden.

## 4 MILIEU- EN OVERIG ONDERZOEK

### 4.1 BODEM

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 lid 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Door Royal Haskoning DHV is ter plaatse van het plangebied een milieu hygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 3 maart 2017, referentie I&BBF1710-101-100R001F0.2). De rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt een overzicht van de conclusies:

#### Zintuiglijke waarnemingen

*Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging, behoudens sporen van puin in de boringen 02, 07, 09 en 10. Een zekere mate van puin kan duiden op een verontreiniging van asbest. In dit geval gaat het slechts om sporen van puin waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Derhalve wordt geen noodzaak gezien tot voor het uitvoeren van nader onderzoek.*

#### Grond

*Uit de resultaten van de grondmonsters blijkt dat voor lood, de toetsingswaarden wordt overschreden in één mengmonster. Ondanks de overschrijding van de achtergrondwaarde voor lood, voldoet de onderzoek locatie aan de bodemkwaliteitsfunctie 'wonen'. De overige analyses overschrijden de toetsingswaarden niet. De vastgestelde kwaliteit van de grond wijkt daarmee niet af van de classificatie als aangegeven in de bodemkwaliteitskaart, waarmee de hypothese onverdacht is bevestigd.*

#### Grondwater

*Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat, met uitzondering van de parameter barium, in het grondwater geen stof(fen) boven de streefwaarde aanwezig zijn. De hypothese onverdacht is daarmee bevestigd.*

#### Toetsing onderzoekshypothese

*De onderzoekshypothese die vooraf is gesteld, dat het een onverdachte locatie betreft, wordt door de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten bevestigd. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek of treffen van maatregelen. Het uitvoeren van nader onderzoek of treffen van sanerende maatregelen is niet nodig.*

#### Toetsing eindsituatie

*Uit de resultaten van het onderzoek concluderen wij dat de voormalige bedrijfsactiviteiten ter plaatse de kwaliteit van de bodem niet heeft beïnvloed.*

Het onderzoek is beoordeeld door Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (zie tevens bijlage 4). Zij concluderen dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein.

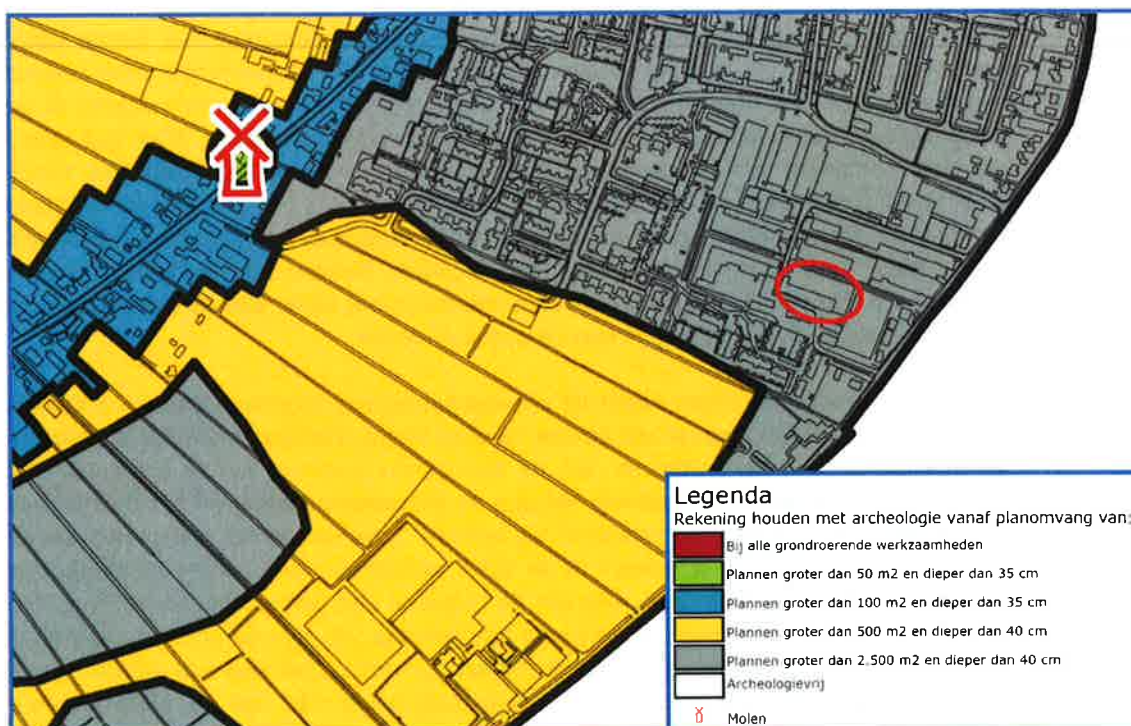
Indien binnen het plangebied ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

## 4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan met betrekking tot archeologie is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden. Conform het Verdrag van Malta dient gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones. Het Verdrag van Malta is vertaald in de Nederlandse wetgeving: op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en documenteren van de aangetroffen waarden, als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

De gemeente Wijdmeren wil graag verantwoordelijk zijn voor een goede archeologische monumentenzorg en zorgt ervoor dat archeologie via de bestemmingsplannen in de ruimtelijke ordening is verankerd. In de raadsvergadering van 29 september 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdmeren vastgesteld. Dit beleid geeft, zowel voor de burger als voor de gemeentelijke organisatie, meer helderheid over hoe de gemeente omgaat met de zorg voor het archeologische erfgoed binnen het grondgebied van Wijdmeren. Het beleid bestaat uit een notitie en een kaart met toelichting. Afbeelding 4.1 op de volgende pagina geeft een uitsnede van de "Beleidskaart archeologie". Door middel van regimes geeft het gemeentebestuur aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als redelijk kan worden beschouwd.





Figuur 4.1 Beleidskaart archeologie (bron: [www.wijdemeren.nl](http://www.wijdemeren.nl))

Zoals blijkt uit bovenstaande figuur behoort het plangebied (rood omcirkeld) tot een gebied waar archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² of dieper dan 40 cm. De nieuwbouw bedraagt circa 2.750 m². Door de voormalige inrichting van het terrein met bebouwing en erfverharding heeft echter reeds roering van de ondergrond plaatsgevonden. Derhalve zijn naar verwachting geen waarden meer in de ondergrond aanwezig en wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Mochten tijdens de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de Monumentenwet (1988) een meldingsplicht.

#### 4.3 WATERHUISHOUDING

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om de problemen van wateroverlast en verdroging het hoofd te bieden is een ingrijpende herinrichting van het watersysteem nodig. De Commissie Waterbeheer voor de 21e eeuw pleit voor de toepassing van een drietrapsstrategie voor het waterbeheer:

- ▶ eerst vasthouden van het regenwater in het gebied waar het valt;
- ▶ vervolgens het bergen van wateroverschotten in speciaal daarvoor aangelegde voorzieningen of aangewezen gebieden;
- ▶ pas dan het water afvoeren via waterlopen en gemalen.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met ruimte voor water en watervoorzieningen. Dit verkleint de kans op problemen zoals overstroming door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Maar het gaat niet alleen om het voorkomen van problemen. Ruimte voor water kan ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van mens en dier verbeteren. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijdmeren. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Bij nieuwe planontwikkelingen dienen de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, daar waar mogelijk te worden toegepast. De speerpunten zijn het verbeteren van de ecologische toestand van de oppervlaktewateren, het minimaliseren van wateroverlast met het oog op klimaatverandering en het optimaliseren van de afvalwaterketen. Indien in de toekomst het verhard oppervlak in het plangebied toeneemt, dient hiervoor gecompenseerd te worden in de vorm van nieuw open water. De compensatieopgave bedraagt in dat geval tenminste 10% van de toename aan verhard oppervlak. Met het bouwplan wordt geen verhard oppervlak toegevoegd ten opzichte van de voorgaande situatie. Hoewel het terrein nu braak ligt, is het altijd geheel verhard geweest. Derhalve kan worden gesteld dat de bebouwing geen invloed heeft op de bergingscapaciteit dan wel de afvoersnelheid van het regenwater.

Waar mogelijk kan de afvalketen kosteneffectief worden verbeterd door het afkoppelen van verhard oppervlak. Het hemelwater, wat valt op de nieuwe verharding, wordt niet afgevoerd via het riool. 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. Het hemelwater zal evenals in de voorgaande situatie, via de natuurlijke afloop van het terrein, infiltreren naar de bestaande sloot aan de noordzijde van het perceel. Eventueel kan het hemelwater worden verzameld en hergebruikt in de broederij, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van de toiletten. Echter, het hergebruik van water is geen verplichting. Daarnaast blijkt uit landelijke ervaringen dat het hergebruik van hemelwater veelal een toename aan gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Daarom wordt in dit geval niet van waterhergebruik uitgegaan. De DWA van het pand zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Parallel aan de ruimtelijke inrichting wordt een globaal voorstel van het (hemel)watersysteem beschreven, dat als volgt is opgebouwd:

- ▶ Het, van de bebouwing en terreinverhardingen, komende hemelwater stroomt door de natuurlijke afloop van het terrein naar de bestaande sloot aan de noordzijde van het plangebied en wordt daar gebufferd en geïnfiltreerd.
- ▶ Het transport zal plaatsvinden via (infiltratie)leidingen.
- ▶ Mogelijk wordt een deel van de terreinverhardingen uitgevoerd als een waterdoorlatende verharding. Daarnaast kunnen zogenoemde groene daken invloed hebben op de benodigde bergingscapaciteit.
- ▶ Om te voorkomen dat het water richting de bebouwing gaat stromen, dienen de terreinverhardingen richting de bergingsvoorzieningen en groenzones af te lopen.

Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt de keuze en het ontwerp van de infiltratievoorzieningen nader uitgewerkt. De locatie biedt mogelijkheden om het (hemel)water op eigen terrein op te vangen en te verwerken.

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen, zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asfalt, et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen, zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen, mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

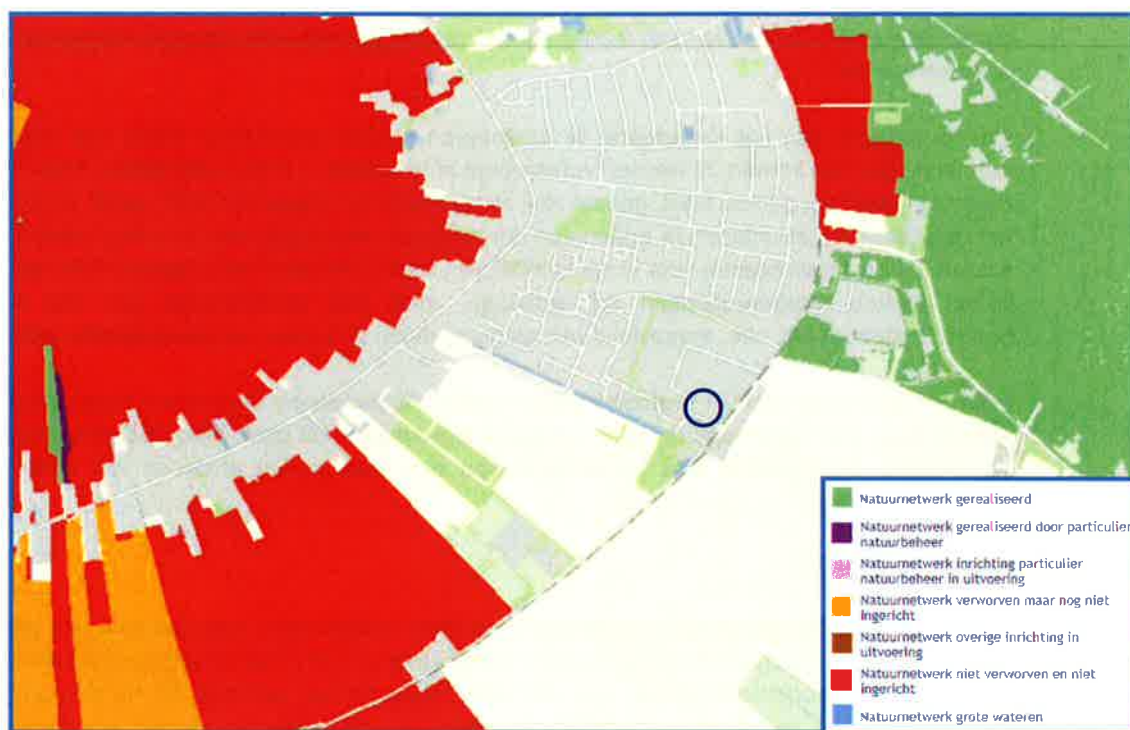
Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingssysteem dient bij het waterschap op basis van de Keur een watervergunning te worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater.

#### 4.4 FLORA EN FAUNA

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

##### 4.4.1 Gebiedsbescherming

De provincie Noord-Holland beschermt het Natuurnetwerk Noord-Holland. Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit netwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied voor te realiseren nieuwe natuur. Zoals blijkt uit figuur 4.2 op de volgende pagina maakt het plangebied geen deel uit van het Natuurnetwerk (bron: [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)).

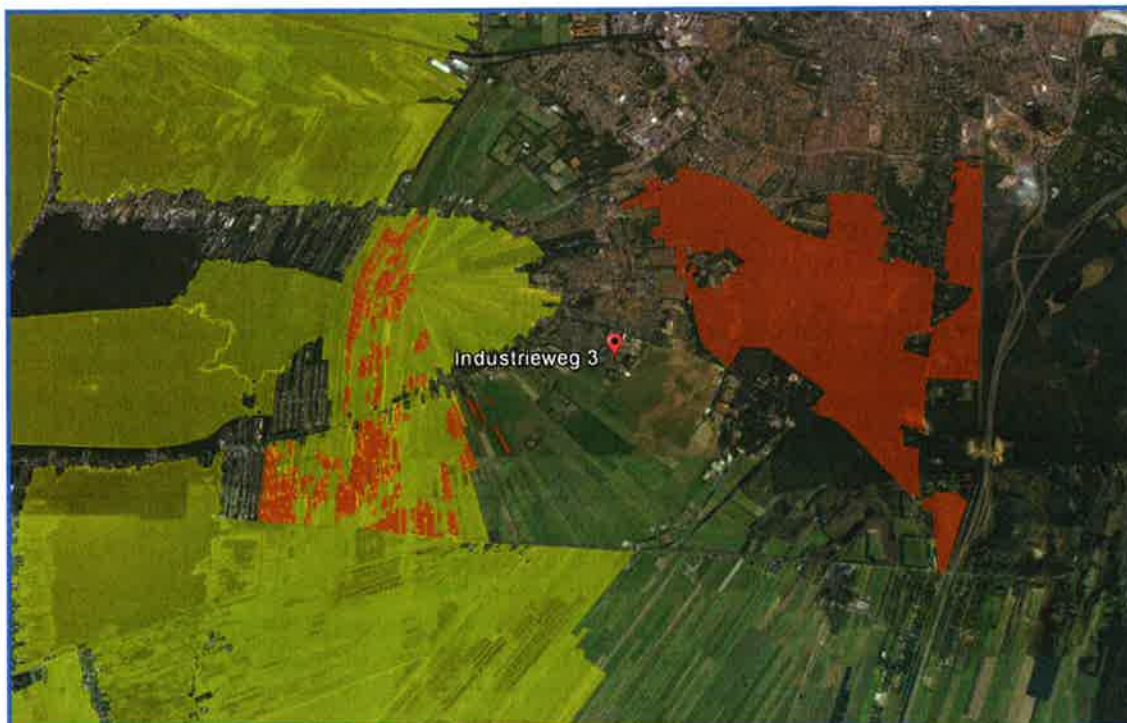


Figuur 4.2 Kaart Natuurnetwerk Nederland (○ = bedrijfslocatie)

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet (zie paragraaf 4.4.2). De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde natuurmonumenten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de 'Oostelijke Vechtplassen' (zie gele gebieden in figuur 4.3 op de volgende pagina), gelegen op ruim 600 meter ten (noord)westen van de bedrijfslocatie. De Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van Utrechtse heuvelrug. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen, meest met een zandondergrond, sommige aanzienlijk verdiept door zandwinning. De combinatie van rivierinvloeden en invloeden van het watersysteem van de zandgronden heeft een rijke schakering van typen van moeras en moerasvegetaties doen ontstaan. In het gebied zijn twee belangrijke gradiënten te onderscheiden: van noord naar zuid loopt een gradiënt van meer gesloten gebied (bos) naar meer open landschap (grasland, trilveen en rietland), terwijl van west naar oost een gradiënt is te zien van toenemende kwel (in petgaten en trilvenen). Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (roerdomp, purperreiger) en zeer belangrijk voor broedvogels van moerassen met veel waterriet en lange oeverlijnen (woudaap, grote karekiet). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (porseleinhoen, zwarte stern, ijsvogel).





Figuur 4.3 Natura 2000-gebieden (bron: Google Earth)

Daarnaast ligt op circa 650 meter ten oosten van het plangebied een Beschermd natuurmonument, namelijk de 'Hoorneboegse Heide'. Dit betreft een 400 hectare groot stuwwallengebied en een heidecomplex met daarin kleinere stukjes stuifzand en verspreid opslag van houtgewas met aan de randen loof- en naaldbos. Ook gedeeltes van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' zijn aangewezen als Beschermd natuurmonument. Gezien de ruime afstand tot de gebieden en de ligging op een reeds bestaand bedrijventerrein (inbreidingslocatie) zal er geen sprake zijn van externe werking op de genoemde natuurgebieden.

#### 4.4.2 Soortbescherming

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en Faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en Faunawet noodzakelijk. In deze wet wordt onderscheid gemaakt in drie tabellen beschermde soorten: tabel 1-soorten (niet bedreigd), tabel 2-soorten (beschermd) en tabel 3-soorten (strikt beschermd). Voor tabel 1-soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer, onderhoud of gebruik. In de bestaande situatie ligt het plangebied braak en is het onbegroeid. Daarmee is het geen, dan wel in zeer beperkte mate, geschikt leefgebied voor beschermde soorten. Verder kan worden aangenomen dat kleine zoogdieren, zoals mollen en (spits)muizen vrij algemeen voorkomen. Het gaat hier echter niet om beschermde soorten. Het is hoogst onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten, gezien de habitateisen, worden verstoord of vernietigd door de geplande activiteiten.

Aan de zijden van de openbare weg zijn enige struiken en bomen aanwezig. Deze zullen worden gerooid. Aangezien er rondom het perceel sprake is van veel menselijke activiteiten zullen hier geen vogels broeden. Dit geldt ook voor het terrein. Deze gronden zijn altijd intensief gebruikt en liggen nu braak. Eventueel aanwezige roofvogels hebben voldoende uitwijkmogelijkheden in de omgeving, zodat de jacht ongestoord doorgang kan vinden. Voor vogels kan schade aan nesten, hollen, eieren en verontrusting van individuen door de nodige voorzorgsmaatregelen worden voorkomen. Voor vogels zal enkel een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk zijn als het voornemen schade toebrengt aan vaste broed-, rust- en verblijfplaatsen. De werkzaamheden worden niet uitgevoerd tijdens het broedseizoen.

Tevens worden de bouwwerkzaamheden geleidelijk in gang gezet, waardoor dieren de gelegenheid wordt geboden uit te wijken. Er wordt verder geen bebouwing gesloopt, waardoor beschermde soorten worden verstoord. Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet wordt derhalve niet nodig geacht.

#### 4.5 GELUID

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Onderhavig plan betreft het realiseren van een broederij. Dit bouwwerk wordt niet gezien als geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Derhalve vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Binnen de grenzen van de inrichting zijn een aantal geluidbronnen te benoemen. Voorbeelden van mobiele bronnen zijn verkeersbewegingen, zoals het aan- en afrijden van vrachtwagens. Voorbeelden van stationaire bronnen zijn activiteiten als het lossen van eieren en ventilatoren. Als gevolg van de nieuwbouw wijzigt het aantal geluidsbronnen en verkeersbewegingen. Het gaat hier om vergelijkbare geluidbronnen en bewegingen die reeds op het bedrijventerrein aanwezig zijn c.q. plaatsvonden. Gezien de ligging van het bedrijf ten opzichte van gevoelige locaties en gezien de activiteiten binnen het bedrijf, waarbij laden en lossen in pandig en gedurende de dagperiode plaatsvindt, behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op het bedrijventerrein zijn een aantal woningen gelegen, namelijk de woningen Industrieweg 24 tot en met 32. De afstand van de bedrijfswoningen tot de beoogde bebouwingsoppervlakte aan de Industrieweg 3 bedraagt 15 meter. Uitgaande van een Categorie 2 inrichting in gemengd gebied wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter ten aanzien van het aspect geluid. Aangezien de afstandsnorm ruim wordt gehaald is er geen aanleiding om te vermoeden dat nabij de woningen niet voldaan zal worden aan de grenswaarden voor geluid genoemd in de handreiking en het Activiteitenbesluit. Bovendien is de geluidbelasting, afkomstig van het plangebied, zodanig klein dat deze de ontwikkeling niet in de weg staat. Het bedrijf moet verder voldoen aan de geluidgrenswaarden in het Activiteitenbesluit. Bij overtreding daarvan treedt de gemeente handhavend op.

#### 4.6 LUCHTKWALITEIT

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de lucht. Eén van de eisen is een maximumwaarde voor de hoeveelheid stof die zich in de lucht bevindt. Het Milieu- en Natuur Planbureau beschikt over kaarten met informatie over de luchtkwaliteit in Nederland. Deze gegevens dateren uit 2015. De achtergrondconcentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) in de omgeving van Loosdrecht is 18 - 20  $\mu g/m^3$ . Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de planomgeving. Er moet sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Volgens de wettelijke normen is dit het geval als de achtergrondconcentratie fijn stof de norm van 40,0  $\mu g/m^3$  niet overschrijdt.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- ▶ een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ▶ ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- ▶ een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- ▶ een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit dat sinds 1 augustus 2009 geldt.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven.

Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde aan concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Om te beoordelen of het plan in aanmerking komt voor NIBM is met behulp van de NIBM-tool, ontwikkeld door VROM in

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| Jaar van planrealisatie                                        |                          | 2017  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                          |                          |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                   |                          | 100   |
| Aandeel vrachtverkeer                                          |                          | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                | $NO_2$ in $\mu g/m^3$    | 0,19  |
|                                                                | $PM_{10}$ in $\mu g/m^3$ | 0,02  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$           |                          | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                               |                          |       |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate. |                          |       |

Figuur 4.4 Berekening NIBM-tool (bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl))

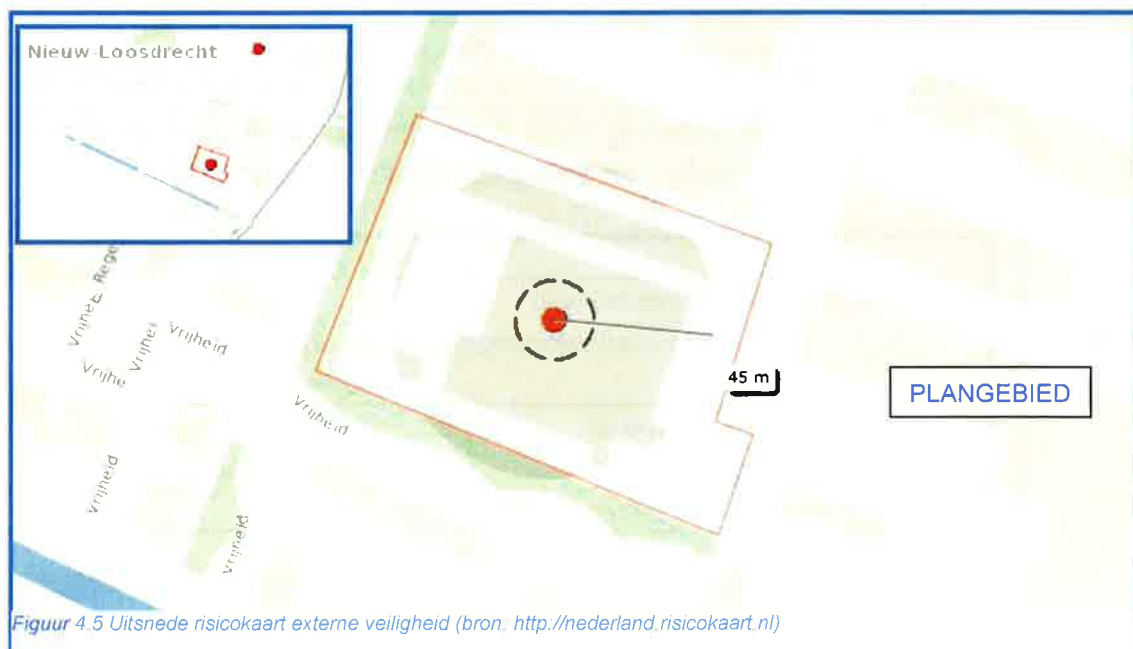
samenwerking met Infomil, een eenvoudige berekening gemaakt. De berekening heeft tot doel om te bekijken of het onderhavige plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De voor de luchtkwaliteit relevante activiteiten zijn de verkeersbewegingen. De ingevoerde gegevens hebben betrekking op een zogenoemde worstcase situatie. De maximaal verwachte verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling op het perceel Industrieweg 3 bedraagt 100 voertuigbewegingen per etmaal. Hiervan is 10% zwaar verkeer (vrachtwagens). Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de luchtkwaliteit hierdoor niet in betekenende mate verslechtert (zie onderstaande figuur 4.4). Gezien de heersende achtergrondconcentraties en de NIBM-bijdrage vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan.

#### 4.7 EXTERNE VEILIGHEID

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004, en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten en/of bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Aan de overzijde van de weg is het bedrijf Pembroek BV gevestigd. Dit bedrijf valt niet onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 (BRZO) en niet onder het Bevi. Uit onderzoek naar de aan te houden risicoafstanden (Risico-inventarisatie Externe Veiligheid gemeente Wijdmeren, rapportnummer 3318005, Tebodin B.V., 9 december 2005) blijkt dat de PR10<sup>-6</sup>-contour (Plaatsgebonden Risico) van 11 meter zich op het eigen terrein van de inrichting bevindt (zie figuur 4.5 met de cirkel in stippellijn aangegeven). Het onderhavig plangebied ligt buiten deze contour. Het PR vormt om die reden geen knelpunt.



Figuur 4.5 Uitsnede risicokaart externe veiligheid (bron: <http://nederland.risicokaart.nl>)



De letale effectafstand bedraagt 45 meter (invloedsgebied groepsrisico GR). Zoals uit figuur 4.5 blijkt, ligt dit invloedsgebied nagenoeg geheel op het eigen terrein van de inrichting. Een klein gedeelte ligt buiten het eigen terrein, ter plaatse van openbaar gebied. Hierbinnen zijn geen woningen gelegen. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het GR. Naast het rapport van Tebodin B.V. is overigens in de meest recente richtlijn (leidraad externe veiligheid inrichtingen) beschreven dat de letale effectcontour van Pembroek 0 meter bedraagt. Er zijn ook geen routes gevaarlijke stoffen en/of kabels en leidingen in de nabije omgeving van het bouwplan. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico of de richtwaarde voor het groepsrisico en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse.

#### 4.8 DUURZAAMHEID

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu, en is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in alle fasen van inrichting van de gebouwde omgeving, de bouw en het gebruik (inclusief sloop) betrokken dienen te worden. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame (stedelijke) ontwikkeling die leidt tot een extensiever energieverbruik / lage milieubelasting, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Duurzaam bouwen betekent ook dat de gerealiseerde kwaliteit in de toekomst wordt gehandhaafd, zodat ook toekomstige gebruikers daarin delen.

Door het benutten van een bestaand bedrijventerrein is sprake van een duurzame gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van het behouden en verbeteren van bestaande kwaliteiten in een gebied. Energiebesparing vormt bij de bouw van de bedrijfshal een belangrijk item. Hierbij kan gedacht worden aan een compacte bouwvorm en een gunstige lichttoetreding. Op het dakvlak zullen zonnepanelen worden geplaatst. Parkeerplaatsen op het terrein worden zodanig ingericht dat gebruik door omwonenden in de avond- en nachtperiode tot de mogelijkheden behoort. Ook waterbesparing is een belangrijk aspect. Daartoe worden in het pand waterbesparende voorzieningen geïnstalleerd.

In de 'waterparagraaf' (paragraaf 4.3) is aangegeven op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met het advies van de waterbeheerder. Om de kwaliteit van het afspoelende hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen, zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asphalt, et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen, zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen, mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van (plan)voorschriften, maar van (plan)regels. Tevens zijn in de SVBP2012 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast. Waar mogelijk is in bebouwings- en gebruiksregels zoveel mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht".

De SVBP2012 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- ▶ begrippen: (SVBP2012);
- ▶ de wijze van meten (SVBP2012);
- ▶ anti-dubbeltelbepaling (Bro);
- ▶ overgangsrecht (Bro).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat een verbod om zonder omgevingsvergunning de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken (art. 2.1 lid 1 Wabo). Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

### 5.2 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

#### 5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### *Artikel 1: Begrippen*

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn conform overgenomen.

##### *Artikel 2: Wijze van meten*

Ter adstructie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

### 5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;
- ▶ afwijken van de bouwregels;
- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

#### *Bestemmingsomschrijving*

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/ gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

#### *Bouwregels*

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Nadere eisen*

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

#### *Afwijken van de bouwregels*

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

*Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden*  
Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

### 5.2.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan komt één enkelbestemming voor, namelijk 'Bedrijf' (artikel 3). Daarnaast is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5' (artikel 4). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hierna apart toegelicht.

Het perceel houdt de bestemming 'Bedrijf'. Binnen die bestemming zijn – net als in het vigerende bestemmingsplan – bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan en tevens de volgende bedrijfsactiviteiten: eierenbroederij. Ook de bouwregels zijn identiek aan het vigerende bestemmingsplan. Eén regel is echter verwijderd: van de naar het openbaar gebied gekeerde gevel dient ten minste 2/3 deel op een afstand van 5 meter tot de perceelsgrens te worden gebouwd en dient het overige deel teruggelegd te worden gebouwd. Op de verbeelding is een concreet bouwvlak getekend, waarbinnen de gebouwen dienen te worden gebouwd.

De eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5'. Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> of dieper dan 0,4 meter, waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden, noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan te vragen. Indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd, dan wel kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden verleend.

#### 5.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. Deze anti-dubbelregel wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook algemene gebruiks- en afwijkingsregels opgesteld. Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin (art. 2.1 lid 1 Wabo).

#### 5.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.



## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor het onderhavige bouwplan. Op grond van lid 2a is een uitzondering hierop mogelijk als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eventuele kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur en dergelijke komen voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

De gewenste ontwikkelingen zorgen niet voor een beperking van de activiteiten uitgevoerd door bedrijven in de omgeving. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een overeenkomst gesloten worden, waarin onder andere geregeld is dat eventuele planschade op de initiatiefnemer verhaald wordt. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

### 6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De uitbreidingsplannen zijn door de initiatiefnemer tijdens een informatieavond op 30 maart 2017 voorgelegd aan de omgeving, zodat een ieder op de plannen kan reageren en vragen kan stellen. Van deze avond is een verslag gemaakt (zie bijlage 5). Geconcludeerd kan worden dat omwonenden blij zijn dat er op het perceel eindelijk iets gaat gebeuren. De kleurstelling van het gebouw zal met elkaar besproken worden. De omwonenden zijn benieuwd naar de verdere uitvoering van het plan.

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp van het bestemmingsplan voor overleg toegezonden aan diverse partijen. De volgende partijen zijn in het kader van het formele vooroverleg door de gemeente in de gelegenheid gesteld te reageren op het ontwerpbestemmingsplan middels een vooroverlegreactie:

1. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en vechtstreek;
2. Waternet;
3. Rijkswaterstaat;
4. Brandweer Gooi en Vechtstreek.

Al deze partijen hebben een vooroverlegreactie ingediend, dan wel gereageerd dat er geen opmerkingen zijn op het ontwerp. Van de reacties is een vooroverlegnota samengesteld, deze is bijgevoegd in bijlage 6 bij de toelichting. De opmerkingen van de omgevingsdienst hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. In de vooroverlegnota wordt nader ingegaan op de wijzigingen.

## 7 ZIENSWIJZEN

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder gedurende een termijn van zes weken zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. Bovendien wordt het plan ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de betrokken overheden en adviseurs.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen vanaf 26 oktober 2017. De stukken zijn ter inzage gelegd op het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gemaakt via de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen op het ontwerp gedurende deze termijn.

**AGRA-MATIC**

ADVIES MILIEU BOUW

