

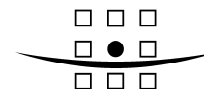
**Bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen,
wijziging Stichtse Kade 47a en c, Ankeveen**
Toelichting

Pos Service Holland BV

19 februari 2013

Ontwerp

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
PLANNING & TRANSPORT

George Hintzenweg 85

Postbus 8520

3009 AM Rotterdam

+31 10 443 36 66 Telefoon

010 4433 688 Fax

info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail

www.royalhaskoning.com Internet

Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen, wijziging Stichtse Kade 47a en c, Ankeveen Toelichting
Verkorte documenttitel	Toelichting wijzigingsplan
Status	Ontwerp
Datum	19 februari 2013
Projectnaam	Uitbreiding Stichtse Kade 47a en 47c
Projectnummer	9W8059
Opdrachtgever	Pos Service Holland BV
Referentie	9W8059/R00002/902137/Rott

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
2 HET VOORNEMEN	3
3 ONDERBOUWING, NUT EN NOODZAAK	5
3.1 Binnenstedelijke mogelijkheden	6
3.2 Locatiekeuze buiten BBG	6
3.3 Afwegingen van de belangen	6
4 JURIDISCHE PLANOPZET	9

Bijlagen

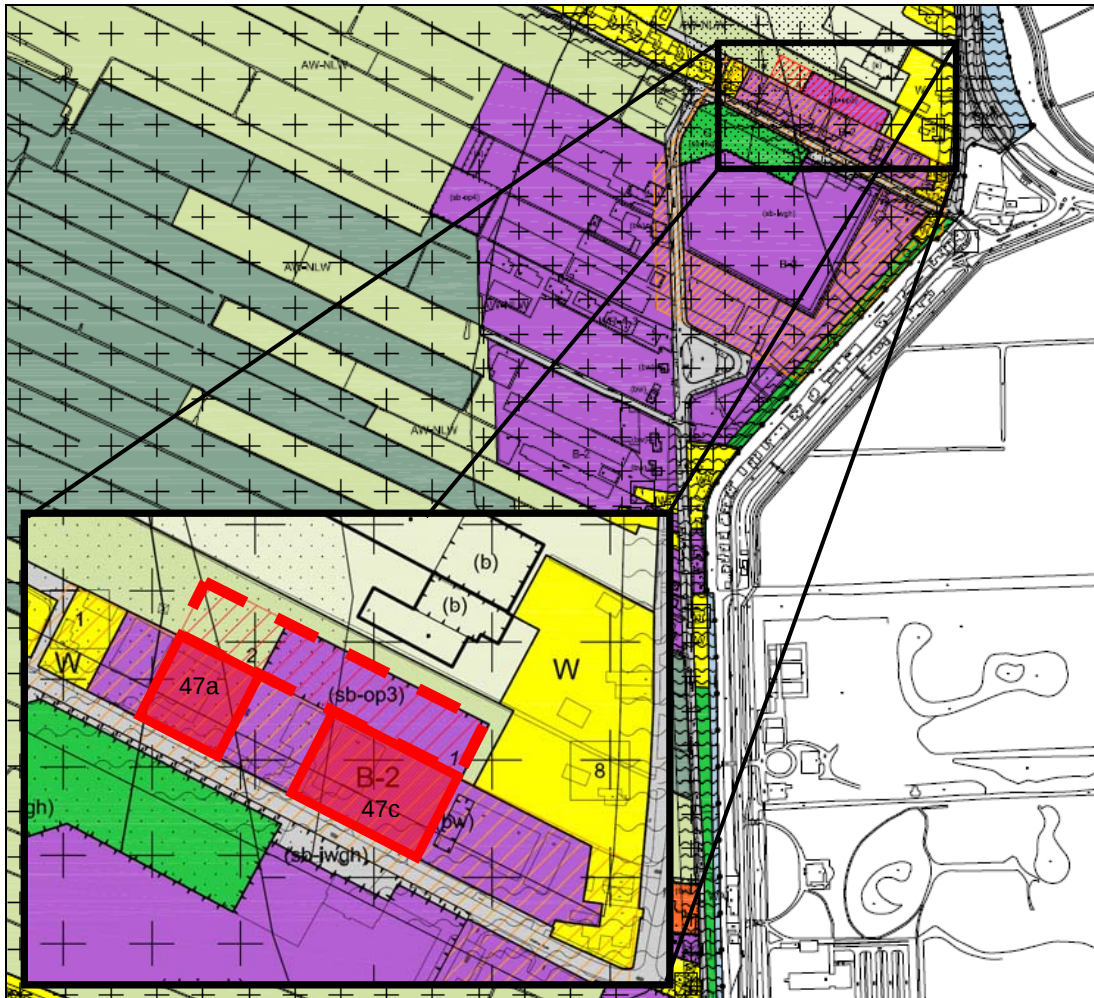
- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Quick-scan uitbreiding bedrijfspand Stichtse Kade 47
- Bijlage 3: 3D Visualisatie
- Bijlage 4: Bouwtekening Stichtse Kade 47a
- Bijlage 5: Bouwtekening Stichtse Kade 47c
- Bijlage 6: Akkoord provinciale ontheffing

1 INLEIDING

Pos Service Holland BV (PSH) en Reymerink BV zijn voornemens het bedrijfsperceel aan de Stichtse Kade 47 a en c naar achteren uit te breiden met bebouwing. Op dit moment is het bewuste perceel deels in gebruik als buitenopslag. In het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen (vastgesteld 30 juni 2011) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst bebouwing mogelijk te maken. Figuur 1 laat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan zien. Vanwege de ligging buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) noodzakelijk.

De ontheffing van de Provinciale Verordening Structuurvisie is verkregen op 18 januari 2013. (zie bijlage 6) Het voorliggende document betreft de toelichting behorende bij de wijzigingsplannen. Er wordt voor de beide wijzigingsplannen gebruik gemaakt van dezelfde toelichting.

In de navolgende twee hoofdstukken wordt ingegaan op het voornemen en wordt een onderbouwing van de ontwikkeling gegeven. Daarnaast wordt in de juridische planbeschrijving aangegeven welke regels op dit wijzigingsplan van toepassing zijn. Het beeldkwaliteitsplan, een ecologisch onderzoek en een visualisatie zijn als bijlage toegevoegd.

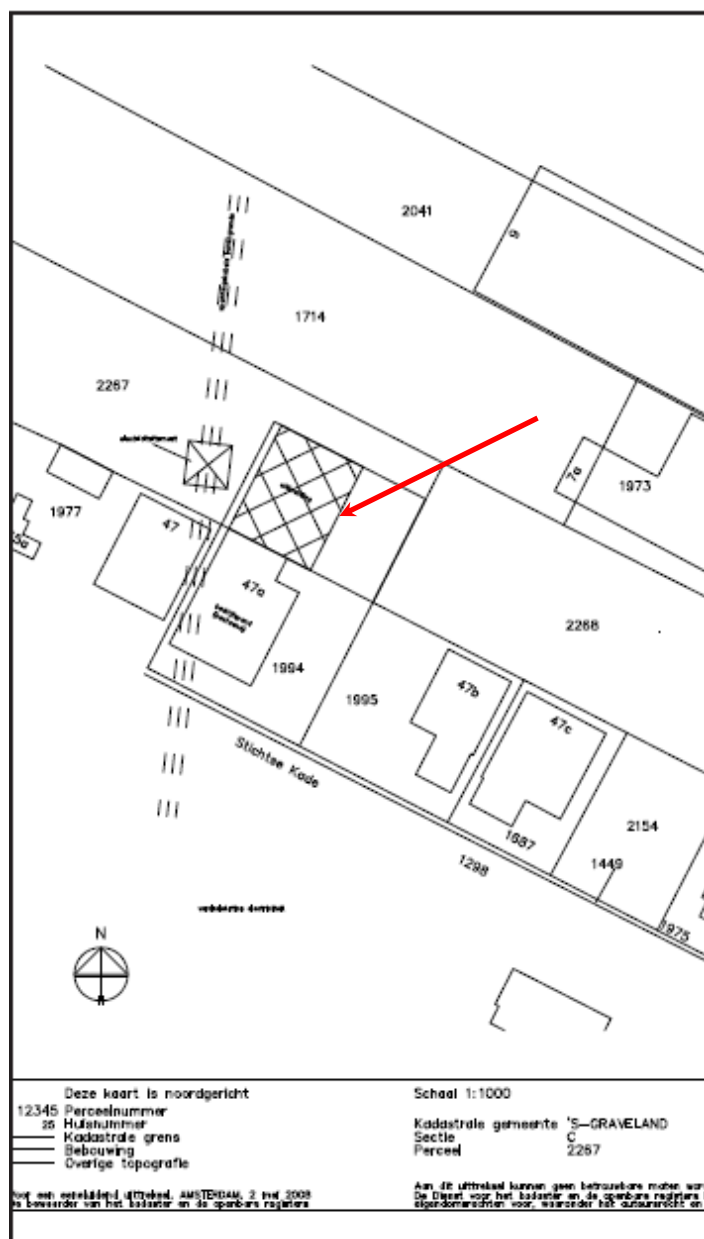


Figuur 1 Uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen. Op deze uitsnede is bedrijventerrein De Slenk te zien. In het noorden van het bedrijventerrein ligt het gebied dat als wijzigingsgebied is aangewezen (Wro-zone wijzigingsgebied 1 en Wro-zone wijzigingsgebied 2). Het gebied waar de uitbreiding plaatsvindt, is met een rode stippellijn aangegeven. De bestaande kavels 47a en 47 c zijn rood gearceerd.

2 HET VOORNEMEN

Uitbreiding Stichtse Kade 47 a

Reymerink BV heeft het voornemen het bedrijfspand aan de Stichtse kade 47A te Ankeveen uit te breiden. Het betreft de bouw van een loods aan de bestaande loods. Er bevindt zich een hoofdmassa op de kavel. Het voornemen voorziet in een nieuw bijgebouw. Deze uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van de huidige bedrijven. De tekening hieronder bevat een eerste uitwerking van het voornemen. In bijlage 4 is een bouwtekening opgenomen.

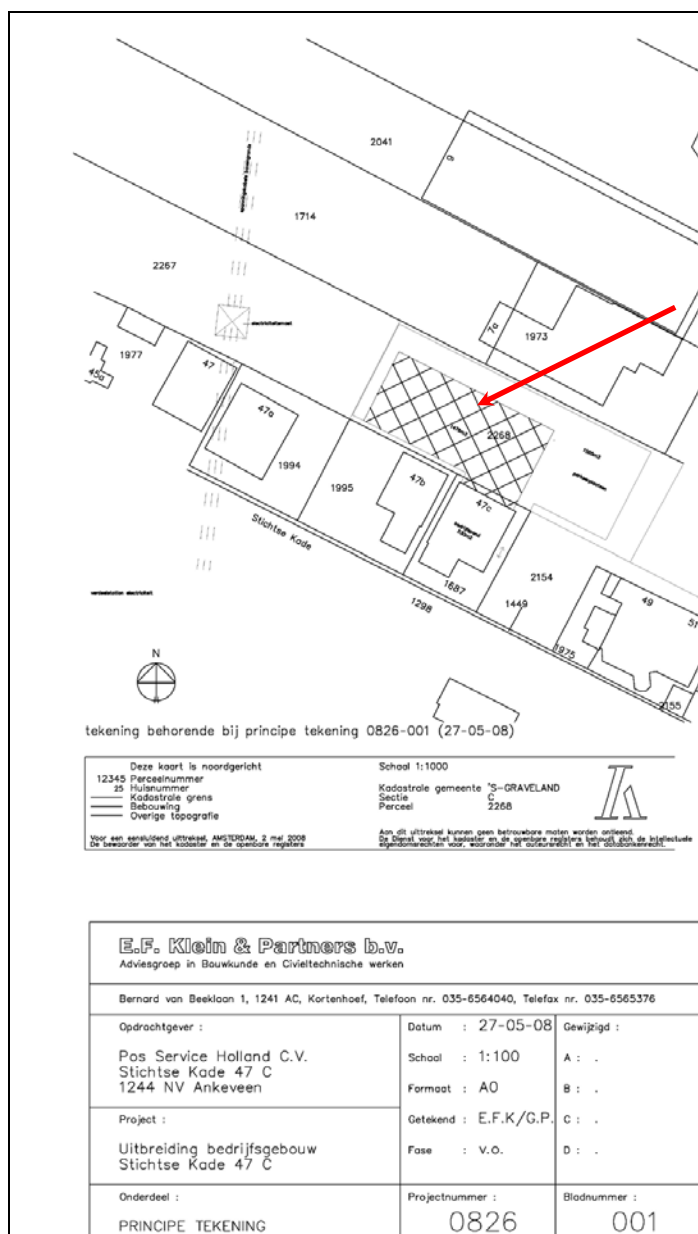


Figuur 2: plattegrond van uitbreiding – Met kruisarcering is de uitbreiding van het gebouw weergegeven.

Uitbreiding Stichtse Kade 47 c

Pos Service Holland BV (PSH) heeft het voornemen het bedrijfspand aan de Stichtse Kade 47c te Ankeveen uit te breiden. Het betreft de bouw van een loods aan de bestaande loods. Er bevindt zich al een bedrijfsgebouw op de kavel. Het voornemen voorziet in een nieuw bijgebouw. Deze uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van de huidige bedrijven. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw bedraagt 1476 m²

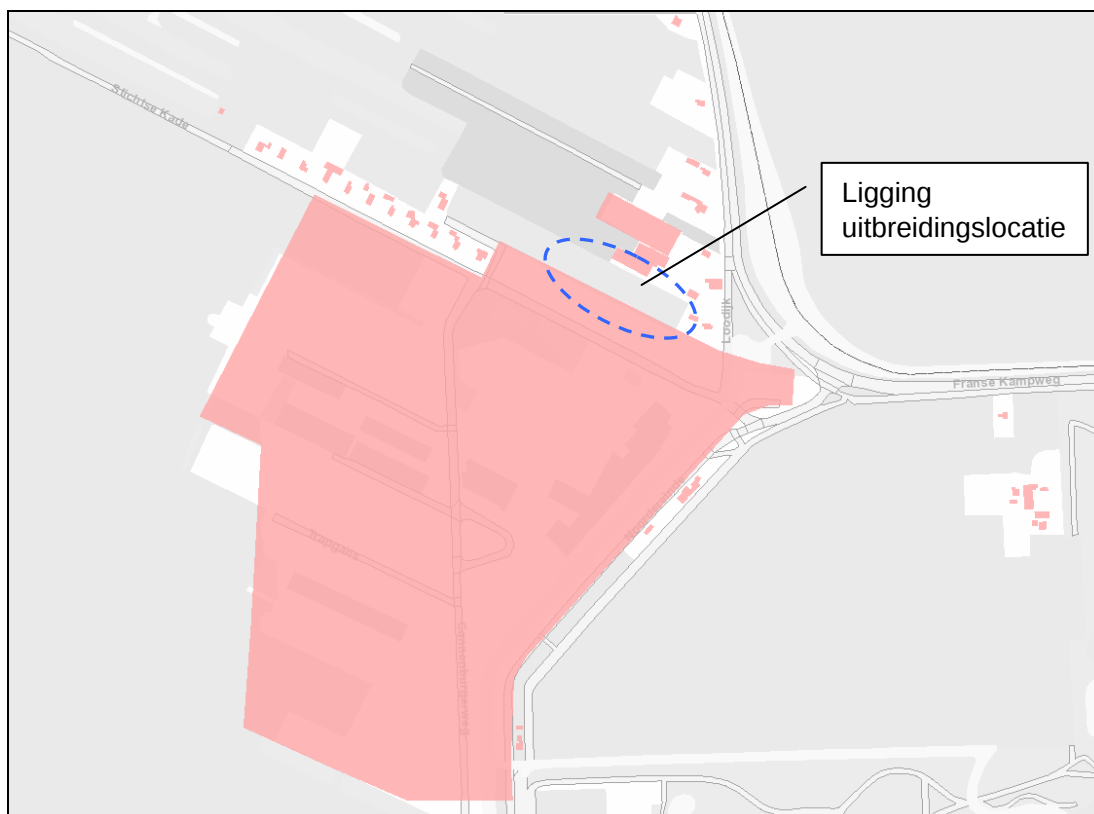
De tekening hieronder bevat een eerste uitwerking van het voornemen. In bijlage 3 is ter verduidelijking een 3D visualisatie opgenomen. In bijlage 5 is een bouwtekening opgenomen.



Figuur 3: plattegrond van uitbreiding – Met kruisarcering is de uitbreiding van het gebouw weergegeven.

3 ONDERBOUWING, NUT EN NOODZAAK

Het perceel waar de uitbreiding dient plaats te vinden ligt buiten BBG. Op onderstaand figuur wordt dit duidelijk gemaakt. Vanwege de ligging buiten BBG is een ontheffing van de PRVS nodig.



Figuur 4: uitsnede BBG-kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Het voornemen is indirect opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen. In het betreffende bestemmingsplan is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is akkoord bevonden door de provincie Noord-Holland.

Het voornemen is geen onderdeel van een gemeentelijke of regionale visie.

In de *Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid'* geeft de Provincie aan dat zij vindt dat er kwalitatief en kwantitatief voldoende ruimte moet zijn voor nieuwe economische ontwikkelingen. Gemeenten moeten hier ruimte voor maken. Dit dienen zij enerzijds te doen door het ruimtegebruik op bestaande terreinen te optimaliseren en anderzijds moet ook ruimte worden gezocht voor nieuwe locaties. De Provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

In de *Economische Agenda 2008 – 2011* van Noord-Holland wordt deze visie herhaald. In eerste instantie dient binnen bestaande terreinen te worden gezocht naar extra ruimte

voor bedrijven. Dit is mogelijk door herstructurering van bedrijventerrein. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn, moet ook uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk zijn. Hiermee sluit de provincie aan op de SER-ladder.

Het voornemen om aan de achterzijde van de Stichtse Kade 47 a en c uit te breiden sluit aan bij het provinciale beleid. In onderstaande paragrafen wordt duidelijk gemaakt dat binnen het bestaande bedrijventerrein De Slenk geen ruimte voor uitbreiding is.

3.1 Binnenstedelijke mogelijkheden

Bij uitbreidingen verlangt de provincie dat eerst wordt gekeken naar binnenstedelijke mogelijkheden. Met andere woorden: is er plek binnen Bestaand Bebouwd Gebied voor de bedrijfsuitbreiding. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw is bedoeld voor opslag en zal regelmatig gebruikt worden. De opslag dient op korte afstand van het bestaande bedrijf plaats te vinden. Alleen Bedrijventerrein de Slenk kan daarom bij het zoeken naar 'binnenstedelijke mogelijkheden' in ogenschouw worden genomen. Op dit terrein is echter geen uitgeefbare grond meer beschikbaar (Bron: WerklocatieViewer N-H, geraadpleegd februari 2012). Hoewel plannen voor herstructurering van De Slenk bestaan, wordt de realisatie hiervan niet op korte termijn verwacht.

Er zijn in de directe omgeving geen nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling die plek kunnen bieden aan het voornemen.

Voor de gewenste uitbreiding zijn geen binnenstedelijke mogelijkheden te vinden. Uitbreiding direct grenzend aan het bedrijventerrein De Slenk is conform de SER-ladder en provinciaal beleid de logische optie.

3.2 Locatiekeuze buiten BBG

De voorgenomen uitbreidingslocatie is reeds in bezit van de initiatiefnemer en grenst aan de bestaande bedrijfslocatie van PSH. Het bevindt zich in een bebouwde zone aan de Loodijk. Dit is een voordeel ten opzichte van andere locaties rond De Slenk waar het open landschap zou worden aangetast.

3.3 Afwegingen van de belangen

Voor diverse ruimtelijke belangen is bekeken wat de effecten zijn bij uitvoering van het voornemen. Vanwege de bijzondere waarden van het gebied is extra aandacht besteed aan de onderwerpen landschap en natuur. Na beschouwing van de relevante onderwerpen is het aannemelijk dat de voorziene ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zal zijn. Hieronder wordt kort stilgestaan bij de relevante onderwerpen.

Landschappelijke inpassing

De Stichtse Kade is een oorspronkelijke dwarskade met daarlangs eenzijdige bebouwing. De Loodijk is een lint met gevarieerde bebouwing waarbij doorzicht en kavelrichting beeldbepalend zijn. De twee linten moeten landschappelijk van elkaar te onderscheiden zijn. Hiertoe mogen zijn niet in de punt 'aan elkaar vastgroeien'. Het is hiervoor van belang dat het doorzicht vanaf de Loodijk behouden blijft. Het doorzicht wordt in het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen verzekerd door het bestemmingsvlak met bouwmogelijkheid niet tot het volgende perceel aan de Loodijk te laten lopen. Dit is te zien op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Er is tevens een beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) opgesteld om de landschappelijke criteria vast te leggen. Het voornemen is uitvoerbaar binnen deze criteria.

Natuur

Gelet op de nabijheid van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en de EHS is gekozen voor het opstellen van een quickscan (zie bijlage 2). In deze scan is onderzocht wat de mogelijke effecten zijn op beschermde soorten. Op basis hiervan is beoordeeld of de plannen voldoen aan de relevante wet- en regelgeving, of een ontheffing/vergunning noodzakelijk is en of deze verleend zal worden. In de quickscan is naar voren gekomen dat de locatie van belang is voor broedvogels en amfibieën (de rugstreeppad). Effecten op broedvogels zijn te vermijden door buiten het broedseizoen te gaan bouwen. Ook effecten op de rugstreeppad zijn te vermijden door deze weg te vangen en te verplaatsen. Indien de hiervoor genoemde voorzorgsmaatregelen worden genomen is het niet nodig een ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag. De initiatiefnemer heeft evenwel aangegeven voornemens te zijn toch een ontheffing aan te vragen om zo het bevoegd gezag (de Minister van EL&I) te laten oordelen over eventuele schadelijke effecten en de te nemen maatregelen. De verwachting is echter dat bevoegd gezag zal concluderen dat een ontheffing niet nodig is. Natuur vormt geen belemmering bij de realisatie van de bouwplannen.

Milieu

De voorziene uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal gebruikt worden als opslagruimte. In dit bestemmingsplan is geregeld dat de activiteiten moeten vallen in een milieucategorie niet hoger dan 3.2. Overlast of hinder wordt niet verwacht. De mogelijke toename van de verkeersaantrekkende werking zal gering zijn. Een verslechtering van de situatie op het gebied van verkeer, geluidhinder en luchtkwaliteit wordt niet verwacht. De locatie zelf heeft in het verleden altijd een agrarische functie gekend. De bodemkwaliteit zal daarom naar alle waarschijnlijkheid geschikt zijn voor het gebruik als bedrijfsterrein. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal dit middels een bodemonderzoek bevestigd moeten worden. De voorziene functie van de locatie (opslag) is in de zin van de milieuwetgeving geen gevoelige functie. Omliggende bedrijven, het transformatorstation en de hoogspanningsleiding vormen geen belemmering voor de uitbreiding.

Archeologie

Verstoring van archeologische waarden wordt niet verwacht aangezien de locatie grotendeels is aangeduid als grond van 'categorie 5' en voor een klein deel als grond van 'categorie 4'. Voor gronden die vallen in deze categorieën geldt dat archeologisch onderzoek pas vereist is bij plannen van respectievelijk 2.500 m² of meer en bij 500 m²

of meer. De uitbreiding achter Stichtse Kade 47 c ligt in archeologisch gebied uit categorie 5 en is 1476 m². Archeologisch onderzoek is in dit geval niet vereist. Verstoring van archeologische waarden wordt dan ook niet verwacht.

De uitbreiding achter Stichtse Kade 47a ligt in archeologisch gebied uit categorie 5 en voor een klein deel in archeologisch gebied uit categorie 4. Deze uitbreiding heeft een omvang van 525 m². Het deel dat in categorie 4 betreft een kleine hoek van ongeveer 200 m². Archeologisch onderzoek is in dit geval niet vereist. Verstoring van archeologische waarden wordt dan ook niet verwacht.

Water

Belangrijkste aandachtspunt bij het aspect water is de toename van het verharde oppervlak. Bij een toename van het verharde oppervlak vanaf 10.000 m² dient er compensatie plaats te vinden doormiddel van extra oppervlakte water. De betreffende percelen zijn samen echter kleiner dan 10.000 m². Dit aspect vormt derhalve geen belemmering. Vanwege het nog op te stellen wijzigingsplan zal de watertoets worden doorlopen waarmee alle hydrologische belangen zullen worden afgewogen.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan behoort bij bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen dat is vastgesteld op 29 september 2009. In deze juridische toelichting wordt alleen ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen (moederplan).

In de wijzigingsbevoegdheden uit bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen worden drie regels gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder wordt per regel aangegeven of hieraan voldaan wordt.

1. de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast;

In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt ingegaan op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de bovengenoemde waarden. Hieruit komt niet naar voren dat er een onevenredige aantasting wordt verwacht. Er wordt dan ook voldaan aan deze regel.

2.dit in overeenstemming is met het beleid uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040;

In het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen is ingegaan op de regels van de Structuurvisie Noord/Holland 2040. Sinds de vaststelling van dit bestemmingsplan is de structuurvisie niet meer gewijzigd. Aangezien de provincie akkoord gegaan is met het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen inclusief de wijzigingsbevoegdheden, wordt nog steeds voldaan aan het beleid uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Daarmee wordt ook voldaan aan deze wijzigingsregel.

3.door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie ten aanzien van de uitbreiding van bebouwing in het landelijk gebied.

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting al is aangegeven is de ontheffing van de provincie op 18 januari 2013 verkregen (zie bijlage 6). Hiermee wordt voldaan aan deze wijzigingsregel.

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Quick-scan uitbreiding bedrijfspand Stichtse Kade 47a en 47c

Bijlage 3: 3D Visualisatie Stichtse Kade 47c

Bijlage 4: Bouwtekening Stichtse Kade 47a

Bijlage 5: Bouwtekening Stichtse Kade 47c

Bijlage 6: Akkoord provinciale ontheffing