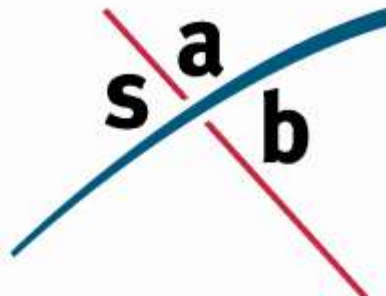


SAB • Arnhem
bezoekadres
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
SAB • Eindhoven



memo

aan: Gemeente Stichtse Vecht
t.a.v. Stijn Scheijven

van: Irene Buitenhuis

c.c.:

datum: 10 juli 2015

betreft: toets Ladder voor duurzame verstedelijking

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING (BRO 3.1.6 TWEEDE LID)

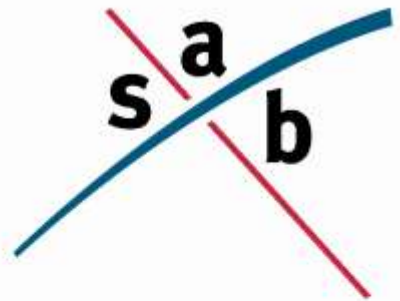
Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is 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 en ruimtelijke onderbouwing 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 luidt:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- 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 (trede 2), en;
- 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 (trede 3).

SAB • Arnhem
bezoekadres
Frombergdwaarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
SAB • Eindhoven



HET PROJECT

Aan de Rijksweg 188 te Loenen aan de Vecht zal als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf een hondenpension worden gevestigd. In verband met de veranderende agrarische sector is er steeds meer vraag naar mogelijkheden om neveninkomsten te genereren. Het kan daarbij gaan om aan de agrarische sector verwante bedrijvigheid, zoals het hondenpension in onderhavige situatie. Een functie hondenpension kan dan ook worden aangemerkt als een functie die kenmerkend is voor het buitengebied.

Het hondenpension draagt bij aan het versterken van het agrarisch bedrijf en daarmee aan de economische waarde van het gebied. Het hondenpension zal dan ook worden gerund door de eigenaren van het bestaande agrarische bedrijf en is net als de hoofdactiviteit het gehele jaar in gebruik. Het hondenpension omvat maximaal 485 m² aan bebouwing en bestaat uit 32 hondenverblijven met een buitenruimte.

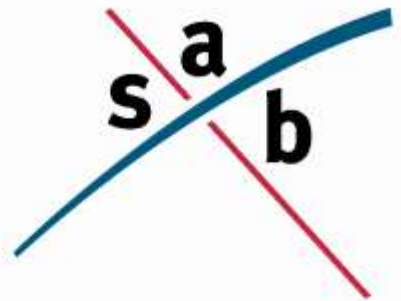
Omdat de realisatie van een hondenpension binnen het geldend bestemmingsplan niet is toegestaan in verband met een strijdigheid met de gebruiksregels, heeft de gemeente Stichtse Vecht besloten medewerking te verlenen aan het initiatief en een afwijkingsprocedure in combinatie met een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te doorlopen. De navolgende afbeeldingen tonen de ligging van het besluitgebied in de directe omgeving en de toekomstige situatie.



Ligging en begrenzing besluitgebied

SAB • Arnhem
bezoekadres
 Frombergdwarsstraat 54
 6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
 Postbus 479
 6800 AL Arnhem
 T [026] 357 69 11
 F [026] 357 66 11
 I www.sab.nl
 E arnhem@sab.nl
 KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
 SAB • Eindhoven



Inrichting besluitgebied Bron: Agra-Matic

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling, zal in aansluiting op het beleid in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 sloop van bebouwing plaatsvinden. De verordening stelt namelijk het volgende:

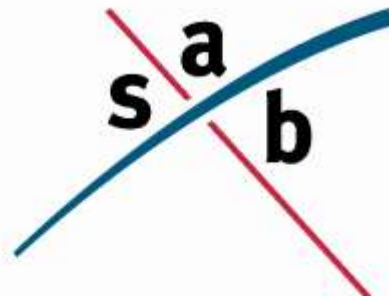
Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte aan bedrijfsbebouwingen wordt niet vergroot;*
- erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar;*
- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*

Voor onderhavig perceel betekent dit dat een oude loods met een gelijke oppervlakte als het hondenpension (485 m²) zal worden gesloopt. Per saldo wordt de oppervlakte aan bebouwing niet vergroot. Het hondenpension komt binnen de grenzen van het huidige agrarisch bouwblok te liggen. Het pension wordt landschappelijk ingepast en bovendien worden bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd (zie ook ruimtelijke onderbouwing Rijkstraatweg 188, Loenen aan de Vecht, d.d. 21 januari 2015).

SAB • Arnhem
bezoekadres
Frombergdwaarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T (026) 357 69 11
F (026) 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl
KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
SAB • Eindhoven



TOETSING

Trede 0: is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het *besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Bij *bedrijventerreinen* wordt volgens de Handreiking gedacht aan bedrijventerreinen, zoals distributieterreinen, industrieterreinen, gemengde terreinen, zeehaventerreinen en kantoorlocaties. De handreiking hanteert geen ondergrens. Een hondenpension lijkt qua omvang en gebruik niet binnen deze definitie te vallen.

De Raad van State heeft in een uitspraak (uitspraak 201306183/1/R3) van 23 april 2014 bepaald dat bij een bedrijfsperceel van 2.360 m² en met een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m², gelet op de kleinschalige bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het plandeel met de bestemming "Bedrijf", geen sprake is van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein of een andere stedelijke ontwikkeling.

De in dat plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

In onderhavige situatie wordt een vergelijkbaar verhard oppervlak aan bebouwing gerealiseerd, maar neemt per saldo, in aansluiting op de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, de oppervlakte aan bebouwing niet toe. Ten behoeve van het hondenpension wordt namelijk een gedeelte van de bestaande bebouwing met eenzelfde oppervlakte gesloopt.

De gebruiksmogelijkheden van de nieuwbouw zijn beperkt (uitsluitend hondenpension). Deze lijn komt ook in andere uitspraken van de Raad van State naar voren. Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient het te gaan om én een wijziging van het gebruik én een extra beslag op de ruimte (dus toevoeging van bebouwing).

Gezien vorenstaande kan daarom redelijkerwijs worden geconcludeerd dat, gezien de uitspraak van de Raad van State van 23 april 2014, en het feit dat het totale oppervlak aan bebouwing op het perceel niet toeneemt, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Een nadere toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom niet nodig.

Conclusie

Met onderhavig project wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt en is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet noodzakelijk.