

Ruimtelijke onderbouwing

Slootdijk 4 te Kerklaan

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 7 maart 2014
Projectnummer: 140107
NL.IMRO.1904.OVSlootdijk4LNN-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	3
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Buurtschap Kerklaan	6
2.2	Besluitgebied	7
2.3	Het bouwplan	7
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid en Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Milieu-aspecten	12
4.3	Omgevingsaspecten	15
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor de het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (201211044/1/A1) van 27 november 2013. Aan de basis van het geschil ligt een besluit van het college waarin ze omgevingsvergunning verleent voor renovatie van een bestaande loods en het vervangen van een bijgebouw aan het aan de Slootdijk 4 gevestigde bedrijf Fully Fashion B.V. Het gebouw komt ca. 18 cm dichterbij op de bouwperceelsgrens met de belendende percelen. Tegen de vergunning is bezwaar en beroep ingediend. De voorzieningenrechter heeft inzake dat beroep uitspraak gedaan. Tegen die uitspraak heeft Fully Fashion B.V. hoger beroep aangetekend. Voornoemde uitspraak van 27 november 2013 behandelt dit hoger beroep. Uit de uitspraak blijkt dat de vergunning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en ook niet d.m.v. een zogenaamde binnenplanse afwijking vergund kan worden. De vergunning kan slechts verleend worden met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo. Toepassing van dit wetsartikel vereist een “ruimtelijke onderbouwing” waartoe voorliggend document is opgesteld.

1.2 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied en daarna van het plan. Het vigerende beleid van de verschillende overheden komt in hoofdstuk 3 aan bod, de haalbaarheid van het plan in hoofdstuk 4. Het plan dient niet alleen aan het ruimtelijk relevante beleid te voldoen maar ook haalbaar te zijn op het gebied van onder andere milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren. Het vijfde hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure en de economische haalbaarheid.

1.3 Ligging plangebied

Het besluitgebied bevindt zich aan de Slootdijk 4 te Kerklaan, een buurtschap in de gemeente Stichtse Vecht. Het buurtschap ligt aan het Amsterdam-Rijnkanaal tussen Loenen aan de Vecht en Loenersloot.



Ligging plangebied bij "A" (Bron: Google Earth)

De Slootdijk is de oude verbinding tussen Loenen en Loenersloot. Deze verbinding is nu doorsneden door het Amsterdam-Rijnkanaal. De Slootdijk eindigt bij het kanaal en gaat daar over in de Oostkanaaldijk. Het perceel bestaat uit een vooraan de weg gelegen bedrijfswoning met daarachter een bedrijfshal.

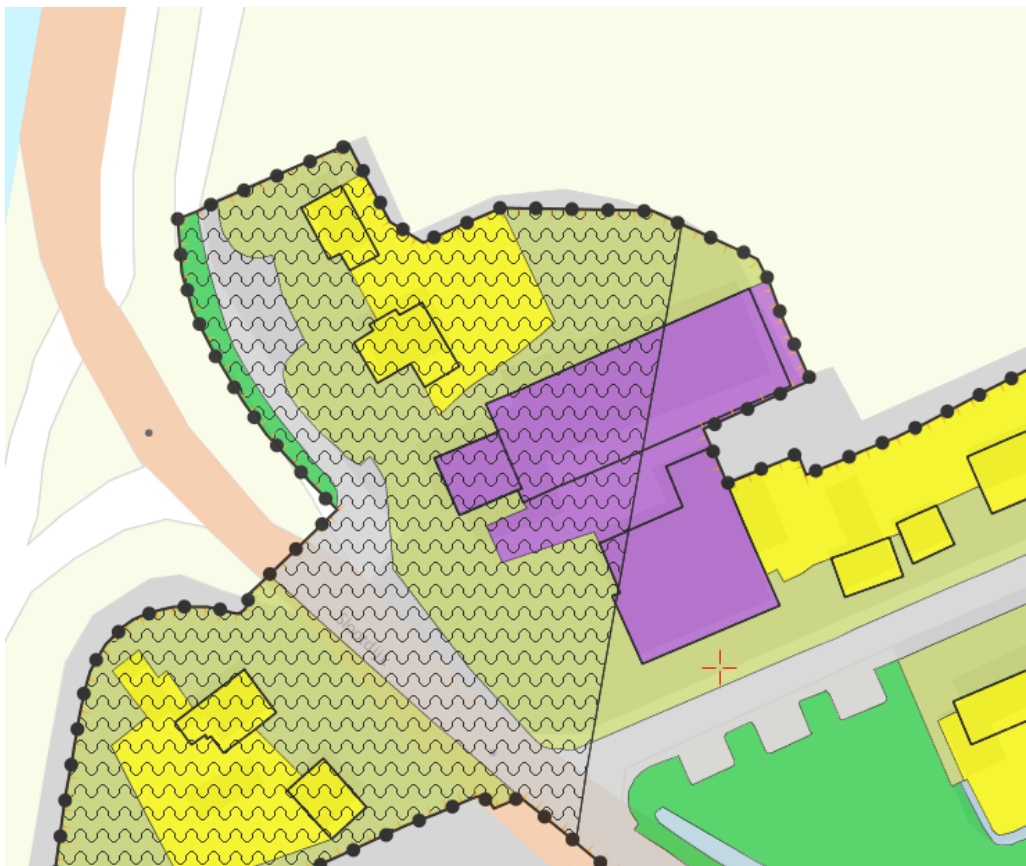


Ligging besluitgebied (rode vlak)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Loenersloot – Binnenweg – Kerklaan (vastgesteld 20 april 2010). De gronden zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Op gronden met deze bestemming mogen op basis van artikel 4 bedrijven in categorie 1 en 2 voorkomen. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning. Deze aanduiding is voorop het perceel aanwezig.

Ten aanzien van "bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen" wordt aangegeven dat deze gebouwd moeten worden in een op de plankaart aangegeven bouwvlak (artikel 4.2.1). De achter de bedrijfswoning gelegen hal zal worden vernieuwd. Door het gebruik van een ander soort wanden wordt de totale schuur aan alle zijden iets groter. Hierdoor wordt het bouwvlak aan drie zijden met 18 cm overschreden. Dit vormt een strijdigheid met het bestemmingsplan. Ook wordt de afstand tot de bouwperceelsgrens kleiner.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Deze afstand dient minimaal 3 m te bedragen. Aangezien de afstand tot de bouwperceelsgrens in de huidige situatie minder dan 3 m bedraagt, en voorts alleen bestaande maatvoering is toegestaan voor zover die niet voldoet aan voornoemde eis, voldoet het plan ook om die reden niet aan het vigerende bestemmingsplan.

Omdat er geen binnenplanse afwijkmogelijkheid bestaat kan de vergunning slechts verleend worden met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo.

2 Het plan

2.1 Buurtschap Kerklaan

Het buurtschap Kerklaan ligt ten westen van de Rijksweg die de N201 verbindt met Loenen. Vanaf de Rijksweg kan men het buurtschap via twee wegen bereiken, te weten de Kerklaan en de Slootdijk. De Slootdijk loopt van zuid naar noord door het plangebied om deze aan de noordzijde te verlaten evenwijdig aan het Amsterdam-Rijnkanaal. De hoofdstraat en naamgever van het buurtschap, de Kerklaan, loopt van oost naar west en is aan beide zijden omzoomd door woningen.



Het buurtschap Kerklaan

Het bebouwingsbeeld langs de Kerklaan en de Slootdijk onderscheidt zich door de afwisselende bebouwing langs beide straten. Het beeld van de Kerklaan bestaat uit enkele rijtjes woningen en merendeels twee-onder-één-kap-woningen. De Slootdijk is een verbindingsweg waaraan enkele woningen en (voormalige) boerderijen staan. De (voormalige) boerderijen kenmerken zich door grote bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning die nu voor andere zaken in gebruik zijn. Op de hoek van de Slootdijk en Kerklaan bevindt zich een voormalig schoolgebouw welke een bedrijfsbestemming heeft. Aan de westzijde van het buurtschap ligt het bedrijventerrein De Werf, hier bevindt zich een tiental bedrijven.

Het functionele beeld in Kerklaan is gevarieerd, zowel de woonfunctie, bedrijven als agrarische bedrijven komen voor. Daardoor is in Kerklaan, ondanks de geringe omvang, enige dynamiek en levendigheid aanwezig. Dit bevordert de leefbaarheid van het buurtschap.

2.2 Besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich aan de Slootdijk 4 te Loenen aan de Vecht. Het gebied bestaat uit een loods met daarvoor een bedrijfswoning. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een weiland, aan de zuid- en noordzijde wordt het perceel begrensd door de achtertuinen van de naastgelegen bebouwing. De bedrijfswoning betreft een karakteristiek waardevol pand. Dit is als zodanig ook aangeduid in het vigerende bestemmingsplan.



Het besluitgebied

2.3 Het bouwplan

Voorgeschiedenis

Voor de ver/nieuwbouw van de loods is door de gemeente Stichtse Vecht op 29 juli 2011 een omgevingsvergunning verleend voor de renovatie van een loods en het vervangen van een bijgebouw. Er is hierbij onder andere voor gekozen een vliesgevel te realiseren, zodat voldaan kan worden aan de eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit.

Op 13 september 2012 heeft de voorzieningenrechter het college in staat gesteld om binnen 12 weken de aan het besluit klevende gebreken te herstellen. Op 12 november 2012 heeft de voorzieningenrechter het ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit vernietigd en het college opgedragen binnen 13 weken een nieuw besluit te nemen. Tegen deze uitspraak heeft de initiatiefnemer beroep ingesteld. Op 4 december 2012 heeft het college het ingediende bezwaar ongegrond verklaard.

Op 27 november 2013 heeft de Raad van State het beroep van de initiatiefnemer behandeld. Hierbij is ook het nieuwe besluit van het college meegenomen in de afweging. Dit besluit is gebaseerd op de gewijzigde bouwtekeningen die de initiatiefnemer op 20 november 2012 heeft ingediend.

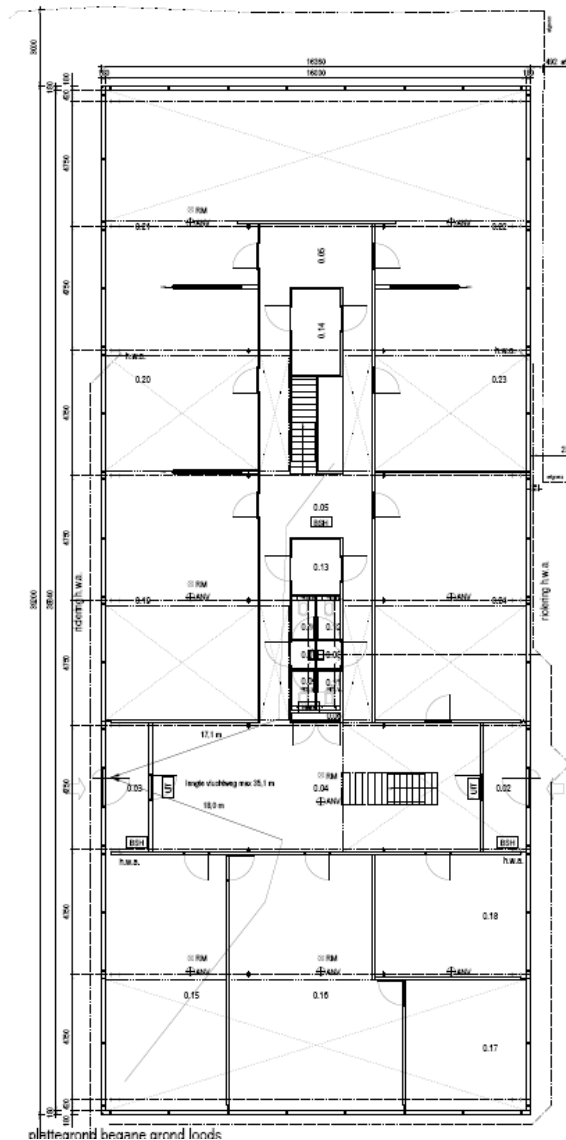
Tijdens de zitting worden de volgende bezwaren tegen het plan ingebracht en hier een conclusie aan verbonden.

- Volgens de bezwaarmaker wordt de bouwhoogte overschreden en kan er geen ontheffing worden verleend aangezien de overschrijding meer dan 10% bedraagt. Uit de nieuwe bouwtekeningen blijkt de overschrijding echter 10% te zijn, te weten 5,5 meter waar 5 meter is toegestaan.
- De bezwaarmaker geeft aan dat het bouwplan gerealiseerd zou moeten worden op het nabijgelegen bedrijventerrein. Op het perceel rust echter de bestemming bedrijf en het voorziene gebruik is daarmee niet in strijd. Het college heeft derhalve terecht besloten dat op deze locatie een bedrijf mogelijk moet zijn.
- Vervolgens geeft de bezwaarmaker aan dat er privaatrechtelijke belemmeringen zijn, er wordt gebouwd binnen 2 meter van de erfgrans. De afdeling is van mening dat er een schutting staat op de erfgrans en er daarom geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.
- Er is geen onderzoek gedaan naar de archeologische waarden van het terrein. Echter is bij een project met een oppervlakte kleiner dan 100m² geen verplichting een rapport te overleggen.
- De afstand tot de bouwperceelsgrens dient 3 meter te zijn. Het college was op basis van artikel 26.1b van mening dat men daar van af mag wijken tot 2,5 m. Dit artikel heeft echter alleen betrekking op de 'bouwgrenzen', zijnde de grens van een bouwvlak, en niet op bouwperceelgrenzen. Op basis van deze bepaling kan er niet worden afgeweken van de minimale aan te houden afstand van 3 meter.

Het laatste bezwaar is daarmee reden om het college opdracht te geven een nieuw besluit te nemen. Dit besluit moet dan voldoen aan het gestelde in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3, van de Wabo. Dit houdt in dat de omgevingsvergunningsaanvraag voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document is daartoe opgesteld.

Het bouwplan

Het plan betreft renovatie van de bestaande loods. De loods zal na de renovatie vrijwel dezelfde omtrek hebben als in de bestaande toestand. Het stramien van de draagconstructie wijzigt namelijk niet. Wel worden de bestaande gasbeton-gevels vervangen door vliesgevels. Hierdoor wordt het gebouw aan alle zijden 18 centimeter groter.



Overzicht bedrijfshal

Ruimtelijk zal het bouwplan geen impact hebben. Een verdikking van de hal met 18 centimeter aan alle zijden is nauwelijks waarneembaar. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen reden niet af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Door renovatie van de loods kan het bedrijf ook in de toekomst goed blijven functioneren. Zodoende wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van en de werkgelegenheid in het buurtschap.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een afwijking van het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is in het kader van het beleid. Voor het beleid ten aanzien van water van diverse overheden zie paragraaf 4.3.2.

3.2 Rijksbeleid en Provinciaal beleid

Het plan betreft het vernieuwen van een bestaande bedrijfshal. Door de zeer geringe uitbreiding van het bebouwd oppervlak, 18 centimeter naar elke zijde, is er nauwelijks ruimtelijke impact. Eventuele Rijks- en/of provinciale belangen zijn dan ook niet in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Focus op morgen*

Focus op morgen is een toekomstvisie van Stichtse Vecht die de gemeenteraad op 29 januari 2013 heeft vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

1. een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
2. inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
3. de opgaven en kansen voor de toekomst;
4. het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Een van de doelstellingen van de gemeente is het realiseren / in stand houden van de economische vitaliteit. Dit is een cruciale opgave juist voor het mooie, kwetsbare en daarmee ook kostbare gebied. De middelen die economische ontwikkelingen opleveren, geven de mogelijkheid om op andere gebieden te investeren. Zowel de bestaande als nieuwe economie moet worden ondersteund.

Stichtse Vecht een relatief groot aantal ZZP'ers en een sterk MKB. Een gezonde werkgelegenheid en vitale lokale economie is van vitaal belang.

Het initiatief past binnen deze doelstelling: door te investeren in het bedrijfsgebouw is het bedrijf weer toekomstbestendig. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de lokale werkgelegenheid en de economische vitaliteit.

3.3.2 Welstandbeleid

Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Het bouwplan is beoordeeld door de welstandscommissie en deze heeft een positief advies afgegeven.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Beoordeling

Het plan betreft verbouw van een bestaande loods. Het gebouw wordt door interne verbouwingen en het aanbrengen van een vliesgevel zowel qua volume als oppervlak iets groter. Deze minimale uitbreidingen hebben geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Een m.e.r. beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5.1
700 m	5.2
1.000 m	5.3
1.500 m	6

Gemeten wordt vanaf de rand van de inrichting tot de dichtstbij gelegen woning.

Beoordeling

Het betreft hier een bestaande situatie: zowel het gebouw als de activiteiten zijn al aanwezig en veranderen nauwelijks. Het enige verschil tussen de bestaande en toekomstige situatie is dat de gasbetongevel van de bedrijfshal wordt vervangen door een vliesgevel waardoor de bouwvlakgrens met 18cm aan drie zijden wordt overschreden (aan de zuidzijde wordt het bouwvlak niet overschreden). De activiteiten veranderen echter niet en ook de bestemmingsgrenzen blijven in stand (de afstand van de rand van de inrichting tot de dichtstbij gelegen woning wijzigt dus niet). Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit de Regeling omgevingsrecht. Bij functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan twee uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Er is in dit geval geen sprake van functieverandering. De vloer van de begane grond is gehandhaafd en er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is gere-

geld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan (lees: vergunning ex art. 2.12, lid 1, onder a onder 3 Wabo met ruimtelijke onderbouwing) nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting de maximale waarde ("voorkeursgrenswaarde") in acht te nemen indien sprake is van initiatieven binnen de geluizone van een weg. In concreto bedraagt die waarde 48 dB(A). Het gaat hier om een jaargemiddelde.

Conclusie

Het plan betreft de verbouw van een bedrijfsloods, dit is geen geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat de huidige functie gelijk blijft en het akoestisch klimaat daarmee ook niet verandert. Door de minimale vergroting van het gebouw met 18 cm aan alle zijden zal de akoestische situatie door bijvoorbeeld weerkaatsing ook minimaal kunnen veranderen. De Raad van State heeft in zijn onderbouwing bij het vonnis echter al aangegeven dat er geen aanknopingspunten gevonden zijn voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat eventuele overlast niet van dien aard is dat het groter gewicht had moeten toekennen aan de belangen van omwonenden dan aan het belang bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Deze mogelijke verandering van het akoestisch klimaat is derhalve geen reden de omgevingsvergunning niet af te geven.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Milieubeheer. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conclusie

Aangezien het gebruik van het perceel niet verandert is er ook geen verandering in de plaatselijke luchtkwaliteit.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Onderscheid valt te maken in risicovolle inrichtingen en risicovolle transport. Buisleidingen worden als aparte grootheid beschouwd.

De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Het is de bedoeling dat de externe veiligheidsregelgeving voor routes gevaarlijke stoffen wordt vastgelegd in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Tot die tijd werken Rijksoverheid, gemeenten, provincies en het bedrijfsleven aan het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, waarin afspraken staan over de routes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden. Het Basisnet geeft ook in sommige gevallen reeds afstanden (o.a. PR en GR zie onder) waar gemeenten vooruitlopend op de wet alvast rekening mee kunnen houden. Voor buisleidingen aardgas en brandbare vloeistoffen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

Voor wat betreft de omgeving waarop de risicovolle bronnen invloed uitoefenen wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen en scholen), en beperkt kwetsbare objecten (bijv. sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen). Dit onderscheid houdt veelal verband met de verblijfsduur van mensen in objecten.

Situatie ter plaatse

De situatie ter plaatse blijft gelijk, alleen de gevels van de loods worden vervangen. Het plaatsgebonden- en/of groepsrisico zal dan ook niet veranderen.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Beoordeling

Door de afstand tot de in de buurt gelegen beschermde gebieden en het kleinschalige karakter van de ingreep kan gesteld worden dat er geen negatieve invloed zal zijn op deze gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrictlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan (lees in dit geval: vergunning ex art. 2.12, lid 1, onder a onder 3 Wabo met ruimtelijke onderbouwing) de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijk belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

Beoordeling

Het gebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en heeft derhalve ook geen invloed op deze structuur.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart - 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Beoordeling

Het bestaande gebouw is niet geschikt voor beschermde soorten. Een quickscan flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk. Er is geen sprake van mogelijke overtreding van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het aspect Flora en fauna levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Water

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor Water wordt gevormd door het Nationaal Waterplan.

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op 23 november 2009 is het Waterplan 2010-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten met als ondertitel richting robuust. In het Waterplan worden 3 hoofdthema's onderscheiden: Veiligheid, Kwaliteit en Kwantiteit en Gebruik en beleving. Vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking streeft de provincie naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten.

Duurzame, robuuste systemen zijn goed in staat zijn om zelfstandig extremen op te vangen, zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment. De provincie streeft naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Dit geldt ook voor waterveiligheid.

Duurzame, robuuste systemen zijn ook een waarborg dat grondgebruikfuncties in onze provincie ook op de langere termijn kunnen voortbestaan. Voor wonen, werken, landbouw en recreëren wordt, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten, voldoende water van de gewenste kwaliteit en een aanvaardbaar veiligheidsniveau geboden.

Ontwikkelingen van de *oppervlaktewatersystemen*, grondwatersystemen en bodemeigenschappen worden getoetst en beoordeeld. Bodemeigenschappen worden gebiedsspecifiek aangepakt. Het plangebied maakt onderdeel uit van het veenweidegebied. In het veenweidegebied stellen landbouw, bebouwing en natuur tegenstrijdige eisen aan het waterbeheer. Het waterbeheer is daardoor versnipperd, ingewikkeld en duur. Het proces van bodemdaling leidt tot toenemende hoogteverschillen in het gebied en tot schade aan gebouwen en infrastructuur. Kwetsbaarheid voor wateroverlast en droogte neemt toe. Waterafvoer wordt geleidelijk moeilijker door zeespiegelstijging, waardoor de beschikbare capaciteit van het boezemstelsel een steeds groter probleem wordt. Daarnaast zullen droge zomers steeds vaker voorkomen, waardoor meer water moet worden ingelaten. Dit heeft vergaande consequenties voor de waterkwaliteit en ecologie.

Regionaal beleid

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. AGV is uiteindelijk verantwoordelijk voor het waterbeheer. Enkele uitvoerende taken in de Gooi- en Vechtstreek zijn echter ondergebracht bij Waternet.

Het beleid van AGV staat in het Waterbeheerplan AGV 2010- 2015. Het waterbeheerplan AGV 2010-2015 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijk (neven) taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is het in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld. Tevens is het gestelde in de Keur 2011 van het Hoogheemraadschap AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkering zowel bovengrond als in de grond.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10-20% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

AGV staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten. Veranderingen met betrekking tot het scheiden van afvalwaterstromen en de riolering treden niet op door het voorliggende bestemmingsplan.

Beoordeling plan

Er is sprake van een zeer minimale toename in verharding, 18 centimeter aan alle zijden van de bebouwing. De toename in verharding blijft ver onder de grens van 5000m² in het landelijk gebied. Er is derhalve geen negatieve invloed op de waterhuishouding (bijvoorbeeld in de vorm van versneld afvoer van regenwater). Tevens kan aangesloten worden het rioleringssysteem dat er reeds ligt. Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat hemelwater dat op de bebouwing valt, via het omliggende terrein afgevoerd wordt naar de omliggende watergangen. Daarnaast worden zoveel mogelijk milieu- en watervriendelijke, waaronder beslist geen uitloogbare-, materialen worden gebruikt.

Het plan is derhalve in overeenstemming met het beleid van AGV en staat de beleidsdoelstellingen van provincie en rijk voor zover van toepassing, niet in de weg.

Het plan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de waterbeheerder. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

4.3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta opgesteld. Doel van dit verdrag is het behoud en beheer van het archeologisch erfgoed. Met ingang van 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze wijziging van de Monumentenwet zijn de afspraken van het Verdrag van Valletta op Malta uit 1992 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd.'

De (voormalige) gemeente Loenen, Maarssen, Abcoude en Breukelen hebben in samenwerking op basis van een verscheidenheid aan geo(morfo)logische bronnen, historische bronnen en archeologische meldingen en onderzoeken archeologische beleids- en waarden- en verwachtingskaarten opgesteld.

Op de waarden- en verwachtingenkaart worden zones en terreinen met verschillende archeologische (verwachtings)waarden aangegeven.

Op basis van de zones waarvoor een archeologische waarde of verwachting geldt worden via de beleidsadvieskaart eisen gesteld. Deze beleidsadvieskaart maakt inzichtelijk welke maatregelen gericht op behoud en/of beheer getroffen dienen te worden. De archeologische beleidsadvieskaart vormt dus het toetsingskader voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische beleidsadvieskaart is overigens op nieuw vastgesteld in 2012. De beleidsadvieskaart kan worden aangeduid als de beleidsadvieskaart van de gemeente Stichtse Vecht.

Aangezien er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht, kunnen eventueel aanwezige archeologische relictten niet aangetast worden. De raad van state heeft zich hier in de laatste uitspraak specifiek over gebogen en bevestigd dat het een project betreft kleiner dan 100 m² en derhalve geen rapport hoeft te worden overlegd. Het aspect archeologie werpt daarom geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") van kracht geworden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen (dit is o.a. opgenomen in art 3.1.6 van het Bro). In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het besluitgebied en de aanwezige cultuurhistorische aspecten. Er wordt dan ook voldoende rekening gehouden met dit aspect. Daarbij wordt opgemerkt dat een toekomst bestendige situatie het aantrekkelijk en financieel mogelijk maakt de karakteristieke bedrijfswoning te onderhouden.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet niet in een ander gebruik van het perceel en derhalve blijft de verkeerssituatie gelijk. De bestaande infrastructuur is berekend op het verwerken van de huidige vervoersbewegingen.

Parkeren

Het parkeren is geregeld op het eigen terrein en dit zal in de toekomst ook zo blijven.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn de overlegpartners van Stichtse Vecht benaderd voor een reactie. Zowel de provincie Utrecht als de Omgevingsdienst Regio Utrecht hebben gereageerd en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Wel merkt de Omgevingsdienst op dat ten aanzien van bedrijven en milieuzonering ook kan worden gesteld dat de maximale waarden voor bijvoorbeeld geluid op omliggende gevoelige bestemmingen niet veranderen. Deze waarden worden niet berekend vanaf de grens van het bedrijf, maar ten opzichte van omliggende gevoelige bestemmingen. Dit bevestigt de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing. Waternet is om een reactie is gevraagd maar heeft niet binnen de gestelde termijn gereageerd; er wordt daarom van uitgegaan dat Waternet geen op- of aanmerkingen heeft op dit plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.2 Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Stichtse Vecht zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.