

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van een onderhouds/reparatieservice voor caravans aan de
Tuinbouwweg 29 te Maarssen



INHOUD

.1. INLEIDING	3
1.1. de initiatiefnemers	3
1.2. het verzoek	3
2. HET VOORNEMEN	4
2.1. ligging en gebruik van de percelen	4
2.2. de onderhouds/reparatieservice voor caravans	5
2.3. verhouding tot het bestemmingsplan	8
3. PLANOLOGISCHE AANVAARDBAARHEID	9
3.1. inleiding	9
3.2. toetsing aan beleid van rijk, provincie en gemeente	9
3.3. verkeersaspecten	10
3.4. milieuaspecten	12
3.5. conclusie	15
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
5. OVERLEG	17
5.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten	17
BIJLAGEN	18
bijlage 1	foto's huidige situatie
bijlage 2	uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. en artikel 5
bijlage 3	verkeersproductie
bijlage 4	het bouwplan

1. INLEIDING

1.1. de initiatiefnemers

De heer J.M.A. Gram, wonende aan de Tuinbouwweg 29 te Maarssen, exploiteert sinds oktober 1995 een caravanstalling in zijn voormalig glastuinbouwcomplex aldaar.

Naast en aansluitend aan de caravanstalling staat een stenen loods met een oppervlakte van circa 140 m². Deze loods wordt door de heer Gram sinds oktober 2012 verhuurd aan een bedrijf dat reparaties en onderhoud aan caravans verricht, Caravan Service Maarssen. Het bedrijf is eigendom van de heer en mevrouw Jansen van Jorksveld.

1.2. het verzoek

De gemeente Stichtse Vecht heeft geconstateerd dat het gebruik van de loods ten behoeve van onderhoud en reparatie van caravans in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. en zond op 11 april 2013 een vooraankondiging over dit strijdig gebruik aan de betrokkenen.

Tegen deze vooraankondiging is een zienswijze ingediend en vervolgens een aanvraag om een vooroverlegplan ingediend. Het gemeentebestuur is in principe voornemens in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor de vestiging van het caravanreparatie- en onderhoudsbedrijf mits de aanvraag vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing.

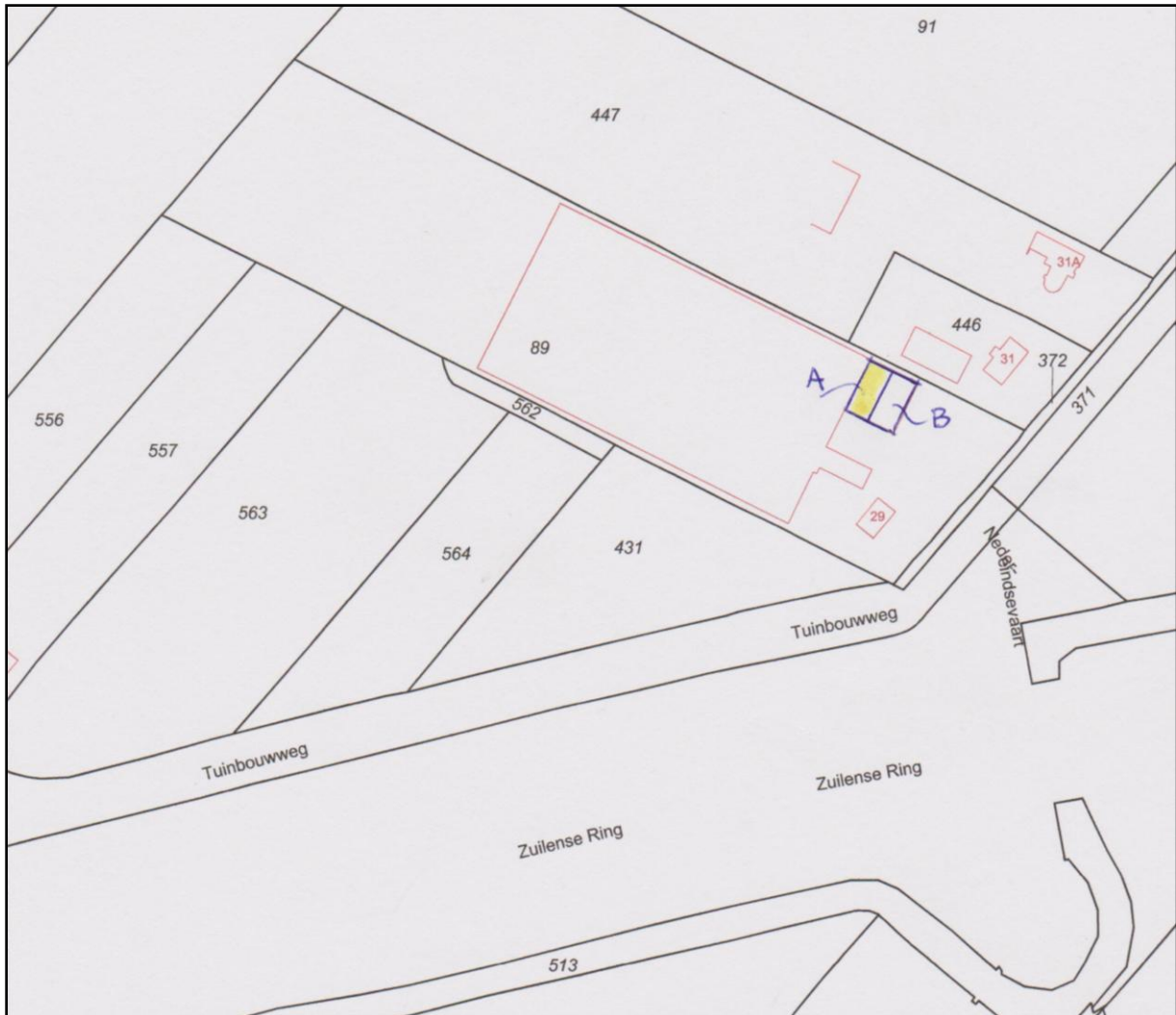
De heer Gram en de heer en mevrouw Jansen van Jorksveld verzoeken het gemeentebestuur om medewerking door een omgevingsvergunning af te geven en in het bestemmingsplan bij een eerstvolgende herziening het gebruik als caravanonderhouds- en reparatiebedrijf voor de bedoelde gronden in de regels op te nemen.

Het voorliggende document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo. De vestiging van een caravanonderhouds- en reparatiebedrijf betreft activiteiten die enerzijds in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan maar anderzijds niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, zoals in het navolgende zal worden betoogd.

2. HET VOORNEMEN

2.1. ligging en gebruik van de percelen

Het voormalige glastuinbouwbedrijf van de heer Gram aan de Tuinbouwweg 29 omvat de volgende percelen: kadastrale gemeente Maarsseveen, sectie C nrs 89, 563, 564, 431 en 562. Het totaal omvat circa 4 hectaren. De kadastrale kaart wordt weergegeven in figuur 1.



figuur 1 kadastrale kaart

bron: Kadaster

Deze percelen worden als volgt gebruikt:

perceelsnummer	gebruik
89	<ul style="list-style-type: none">- woonhuis met privé bijgebouw- caravanstalling- achterliggend weiland- loods A: caravanonderhouds- en reparatiebedrijf- loods B: caravanstalling en opslag enkele decorstukken
563	<ul style="list-style-type: none">- weiland in gebruik bij derden
564	<ul style="list-style-type: none">- weiland in gebruik bij derden
431	<ul style="list-style-type: none">- weiland in gebruik bij derden
562	<ul style="list-style-type: none">- weiland in gebruik bij derden

In figuur 1 is met de letter A en een gele kleur de loods aangegeven die in gebruik is als caravanonderhouds- en reparatiebedrijf. De loods B wordt eveneens door de heer Gram verhuurd. Deze huurder gebruikt de loods voor de stalling van twee campers en enige decorstukken voor een jaarlijkse autotentoonstelling.

De oppervlakten van de bebouwing zijn ongeveer als volgt:

woonhuis:	85 m ²
privé bijgebouw:	120 m ²
caravanstalling:	6.750 m ²
loods A:	140 m ²
loods B:	175 m ²

In figuur 2 wordt een luchtfoto van de locatie weergegeven



figuur 2 luchtfoto
bron: Google Earth

2.2. de onderhouds/reparatieservice voor caravans **werkzaamheden**

Het doel van het bedrijf is het repareren, onderhouden, APK-keuren en (schade) herstellen van caravans.

Het caravanonderhouds- en reparatiebedrijf geeft de jaarlijkse onderhoudsbeurt aan caravans. Hierbij kan gedacht worden aan het controleren en zo nodig in orde maken van remmen, banden, verlichting en dergelijke. Daarnaast vinden er reparaties plaats aan zaken zoals de waterpomp, de interne verlichting en kleinere schade of beschadigingen aan het interieur van de caravan. Daarbij wordt geen spuit- of schilderwerk uitgevoerd. Het interieur van een caravan is bekleed met een kunststoffolie en wordt dus niet met verf behandeld. De buitenzijde van de caravan bestaat uit kunststof of aluminium wanden. Schade aan deze wanden wordt gerepareerd met 2-componenten lijm of door middel van HBC-repair. Dit is een herstelmethode voor deuken, krassen en gaten in een wandplaat. Dankzij deze methode hoeft niet een hele zijwand vervangen te worden. Eventueel spuitwerk aan de buitenzijde

wordt uit handen gegeven en elders uitgevoerd. Omdat een caravan geen voertuig met een motor is, worden er geen motoren onderhouden of gerepareerd. Campers worden dus in het geheel niet onderhouden of gerepareerd door Caravan Service Maarssen.

doelgroep

De doelgroep is allereerst de caravaneigenaar, die zijn/haar caravan gestald heeft bij Caravanstalling Midden Nederland, eveneens gevestigd aan de Tuinbouwweg 29. Bij dit bedrijf staan ongeveer 350 eenheden (300 caravans, 30-50 kampeervouwwagens en aanhangwagens en 15 boten). Waar in het navolgende kortheidshalve wordt gesproken over "caravans" zijn de andere bovengenoemde voer- en vaartuigen hierin mede begrepen. Deze staan in de stalling direct naast de bedrijfsruimte. Dankzij deze service hoeven zij voor keuring, onderhoud of reparatie niet meer van het terrein af.

Natuurlijk zijn ook de eigenaren van andere caravans welkom als zij besluiten naar Caravan Service Maarssen te komen voor reparatie, onderhoud, herstel of keuring.

Caravan Service Maarssen is begin 2013 gestart. In het staafdiagram in figuur 3 wordt in percentages van het totaal aantal klanten over 2013 weergegeven welk deel van de klanten van Caravan Service Maarssen de caravan bij Caravanstalling Midden Nederland of elders in stalling heeft. Voor het gehele afgelopen jaar heeft ruim 65% van de klanten de caravan in de naastgelegen stalling staan. Het diagram geeft inzicht hoe het aantal en de herkomst van de klanten over de maanden is verdeeld.

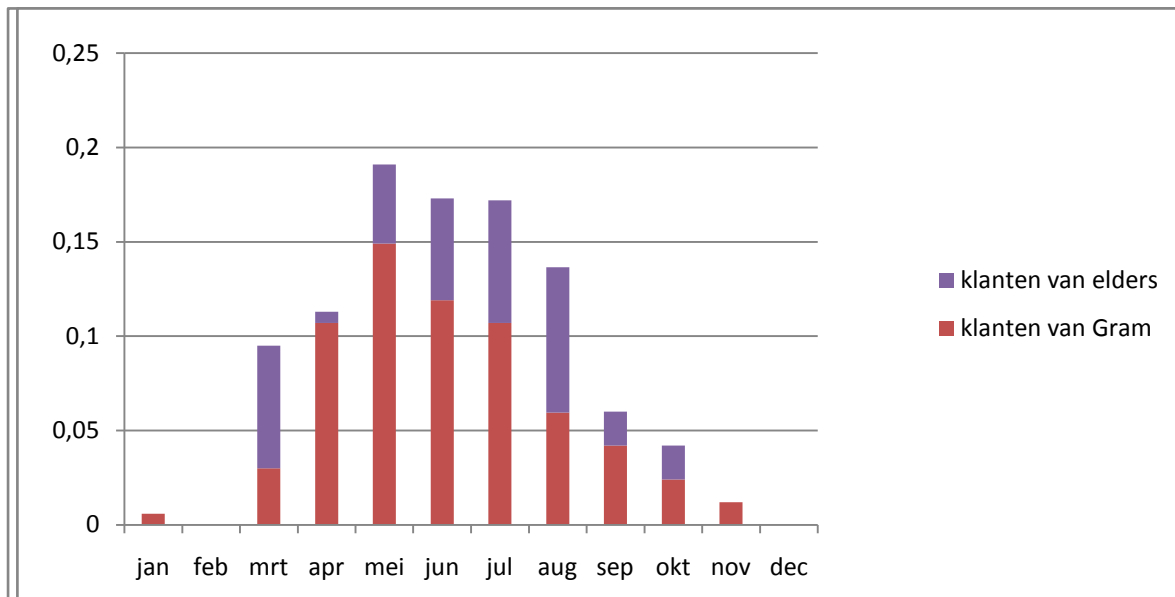
In de linker kolom zijn de percentages uitgezet: 0,05 staat voor 5%, 0,1 voor 10% enzovoort. Uit het diagram komt naar voren dat veel eigenaren van bij Caravanstalling Midden Nederland gestalde caravans al afspraken hadden lopen voor de voorjaarscontrole bij hun bekende bedrijf elders. Januari en februari, toch altijd al een stillere periode, waren dan ook duidelijk aanloopmaanden. In maart dienen de klanten zich aan, waarbij het die maand nog voor 2/3 van elders gestalde caravans betreft. Duidelijk is te zien dat het aandeel van de caravans van Caravanstalling Midden Nederland aanzienlijk toeneemt, alleen in augustus is het aantal klanten met een caravan die elders is gestald groter. De verwachting is dat het aandeel van de klanten die hun caravan op Caravanstalling Midden Nederland hebben gestald alleen maar zal toenemen.

Het gemak dient de klant, een telefoontje is al genoeg om de caravan te laten controleren of repareren zonder dat de eigenaar de caravan moet aankoppelen en naar een bedrijf elders moet rijden en na de controle of reparatie de caravan weer moet ophalen en terug moet brengen naar de stalling. Een klant van Caravanstalling Midden Nederland kan op die manier 4 verkeersbewegingen op de Tuinbouwweg besparen! Voor de onderhoudsbeurt: caravan van stalling ophalen - caravan naar onderhoudsbedrijf brengen. Na de onderhoudsbeurt: caravan naar stalling brengen - caravaneigenaar naar huis.

En als niet direct duidelijk is wat er aan de caravan moet gebeuren, worden het al gauw 6 verkeersbewegingen op de Tuinbouwweg. Voor de onderhoudsbeurt: caravan van stalling ophalen - caravan naar onderhoudsbedrijf brengen. Daar aangekomen: jammer, kost toch meer tijd of jammer, juiste onderdeel niet in huis, nieuwe afspraak! Dus opnieuw: caravan van stalling ophalen -- caravan naar onderhoudsbedrijf brengen -- caravaneigenaar naar huis. En na de onderhoudsbeurt: caravan van onderhoudsbedrijf halen -- caravan naar stalling brengen -- caravaneigenaar naar huis.

Een onderhouds- en reparatiebedrijf, gekoppeld of direct naast de stalling, is ideaal voor de klant en beperkt het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk!

De verwachting is dat het aantal klanten dat een caravan bij Caravanstalling Midden Nederland gestald heeft nog groter zal worden, al zullen er altijd eigenaren van caravans zijn die hun caravan elders in onderhoud zullen hebben. Ook zal er in de toekomst nog een deel van de klanten hun caravan elders gestald hebben. De verwachting is gerechtvaardigd dat de verdeling in de toekomst 75:25 % van de klanten hun caravans stallen bij Caravanstalling Midden Nederland en 25 % van de klanten hun caravans elders stallen.



figuur 3 herkomst van de klanten in percentages van het aantal klanten van januari tot december 2013

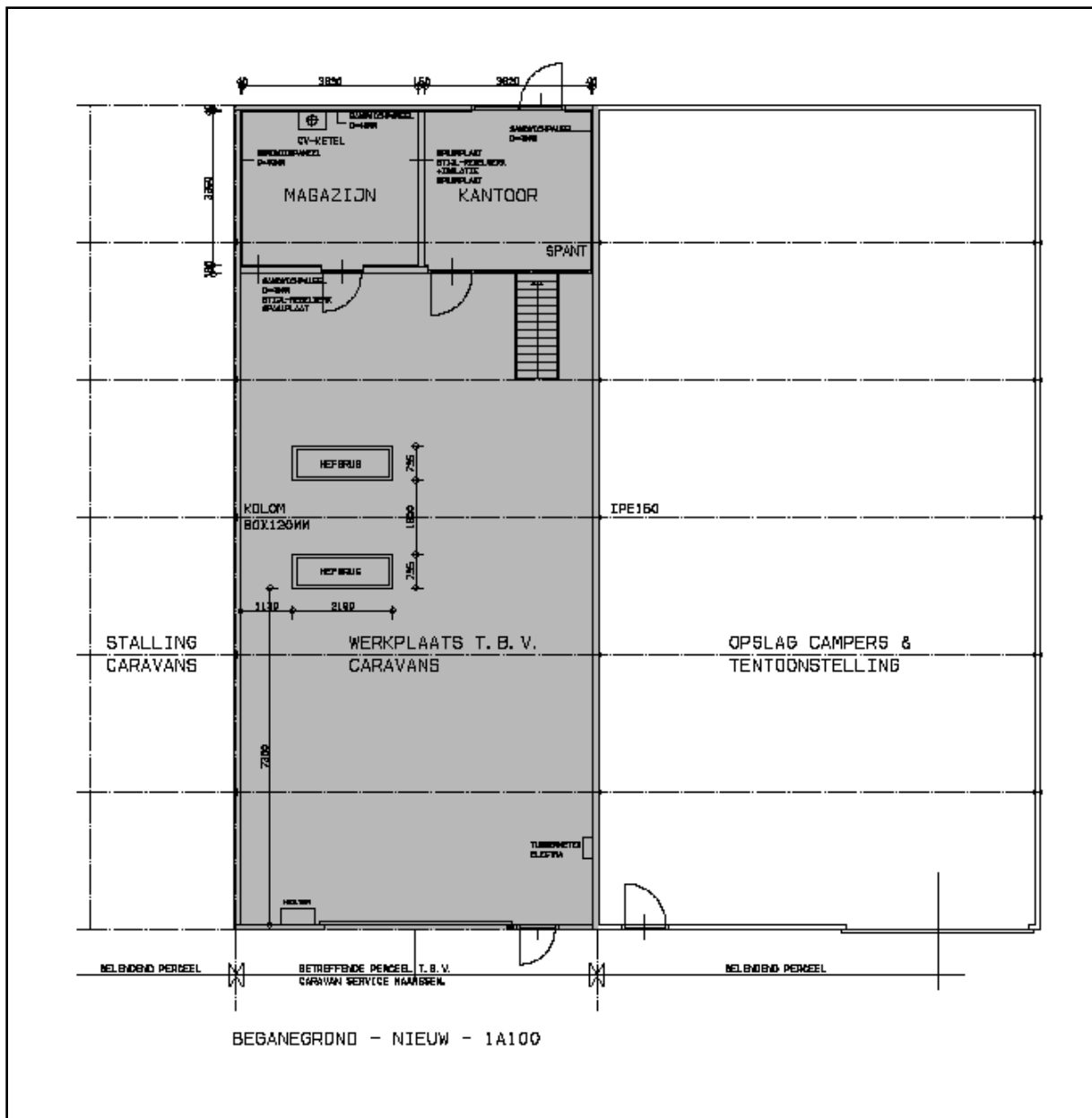
Wat betreft de leveranciers: alle benodigde onderdelen en materialen worden zoveel mogelijk tegelijkertijd besteld bij één grote leverancier. Dit gebeurt eens per maand. Vaker bestellen kan, maar is relatief kostbaar in verband met de vrachtkosten die worden berekend. Onderdelen en materialen worden bezorgd door een pakketdienst. Onderdelen die met spoed nodig zijn, haalt men zelf (bij Ko van de Berg op de Gageldijk 190 te Utrecht). Voor het gereedschap komt er eens per twee maanden een vertegenwoordiger van Würth. Kleine algemene materialen worden door het bedrijf gehaald bij de plaatselijke doe-het-zelf zaak.

bedrijfsruimte

Caravan Service Maarssen is gevestigd in een ruimte van 140 m². Deze ruimte bestaat uit een werkplaats van 108 m², een kantoor van 16 m² en een magazijn van 16 m². Boven het magazijn en de het kantoor is opslagruimte, bereikbaar via een steektrap. In figuur 4 wordt het plan voor de bedrijfsruimte weergegeven.

Het bedrijf is een onafhankelijk FOCWA bedrijf en de werkplaats is uitgerust volgens de FOCWA richtlijnen met onder andere een schaarhefbrug, een banddemonteeremachine en een balancerapparaat.

Het bouwplan beperkt zich tot de inrichting van de hal zoals boven omschreven. In de achtergevel wordt een raam- en een deuropening aangebracht. Voor het overige blijft de hal ongewijzigd.



figuur 4 plattegrond werkplaats

2.3. verhouding tot het bestemmingsplan

Zoals in het voorgaande reeds werd opgemerkt is het gebruik van gebouwen of gronden als caravanonderhouds- en reparatiebedrijf strijdig met het door de raad van de voormalige gemeente Maarsse op 18 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

In artikel 5 van de regels van dit bestemmingsplan is een tabel opgenomen waarin per bedrijf, en onder vermelding van het adres waar het bedrijf is gevestigd, door middel van een aanduiding de bestemming nader is gespecificeerd. Voor het caravanstallingsbedrijf aan de Tuinbouwweg is deze aanduiding (cs), caravanstalling, en wordt een caravanonderhouds- en reparatiebedrijf niet genoemd. In bijlage 2 is een uitsnede van de verbeelding en artikel 5 van de regels van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. weergegeven.

3. PLANOLOGISCHE AANVAARDBAARHEID

3.1. inleiding

Zoals in de inleiding reeds naar voren werd gebracht kan ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor een activiteit worden verleend als kan worden aangetoond dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. In het onderstaande zal op een aantal aspecten worden ingegaan.

3.2. toetsing aan beleid van rijk, provincie en gemeente rijk

Het belangrijkste beleidsdocument van de rijksoverheid is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR 2012)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld, staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het rijksbeleid spreekt zich slechts in hoofdlijnen over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling uit en wel op een zodanig hoog abstractieniveau dat er in het onderhavige incidentele geval geen toetsingskader aan kan worden ontleend.

provincie

Het provinciaal beleid wordt vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Deze Structuurvisie bevat de beleidslijnen die gerelateerd zijn aan een provinciaal belang. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is op 4 februari 2013 vastgesteld.

De Provinciale ruimtelijke verordening is op 21 september 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en in 2010 partieel herzien. In de toelichting op de verordening wordt in de inleiding de verordening als volgt geïntroduceerd.

De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De regels van de verordening richten zich primair tot gemeenteraden, verantwoordelijk voor het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels gelden echter net zo goed voor inpassingsplannen en rijksbestemmingsplannen. De regels van de verordening hebben betrekking op nieuwe planologische besluiten. Dit betekent dat bijvoorbeeld vigerende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén zogenaamde burgerbindende bepalingen. De normen zoals bijvoorbeeld opgenomen in de arti-

kelen 2.2, 2.3 en 4.3 moeten eerst "vertaald" worden in een gemeentelijk planologisch besluit. Pas dan worden burgers daardoor gebonden`.

Het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. is vastgesteld voordat de provinciale ruimtelijke verordening van kracht werd en valt derhalve niet onder de werking van de verordening. Een toetsing aan de provinciale ruimtelijke verordening is om die reden al niet zinvol, maar ook omdat de verordening uitsluitend bedoeld is als bindend uitgangspunt voor gemeentebesturen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Overigens kan worden opgemerkt dat het deel van het plangebied waarin het perceel ligt waarop het de bedoeling is de caravanonderhouds- en reparatieservice uit te oefenen is aangewezen als Landelijk Gebied 1. De hoofdfunctie hiervan is stedelijk uitloopgebied. Het wordt als volgt omschreven. *"Landelijk gebied grenzend aan stedelijk gebied met een stedelijk invloed door een afwisseling van (dag)recreatieterreinen, recreatief groen, fiets – en wandelpaden, omvangrijkere sportcomplexen, maneges, volkstuintcomplexen, agrarisch gebruik, incidenteel tuinbouw en kleinere natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Behoud en versterking van de kwaliteit als stedelijk uitloopgebied staat hier centraal. Juist vanwege de recreatieve functie voor het aangrenzende stedelijk gebied is het essentieel dat het gebied landschappelijk aantrekkelijk blijft en zo mogelijk verder wordt ontwikkeld".* Zoals in het navolgende duidelijk zal worden vormt de vestiging van een caravanonderhouds- en reparatieservice geen enkele bedreiging voor de doelstellingen van dit deel van het landelijk gebied noch voor de kernwaarden van het landelijk gebied in zijn totaal.

gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. komt naar voren dat het gemeentelijke beleid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen in het gebied van de Kleine Plas en de Tuinbouwweg zeer terughoudend is. Dit wordt enerzijds ingegeven door het kenmerk van het gebied als stedelijke uitloopzone met de planologische druk die daaruit voortvloeit en de landschappelijke en natuurlijke waarden die aan delen van het gebied worden toegekend. Anderzijds door de functie als langzaamverkeersverbinding ("een fietspad waar de auto te gast is") die de Tuinbouwweg vervult. Aan de toelichting van het bestemmingsplan worden de volgende passages ontleend:

"De Tuinbouwweg heeft te maken met relatief veel verkeersdruk door vrachtverkeer en bezoekers van de aanwezige bedrijven (tuinders, groentewinkel, tuincentrum, aannemer e.a.). In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP 2004) van Maarssen is de Tuinbouwweg aangeduid als onderdeel van het hoofd fietsroutenetwerk. In dat kader is de Tuinbouwweg aangeduid als fietspad waar autoverkeer wordt gedoogd (te gast is). Het is daarom van belang dat de Tuinbouwweg als hoofd fietsroute gevrijwaard blijft van geparkeerde auto's en dat er geen functies bij komen of uitgebreid worden die verkeer aantrekken".

en in paragraaf 5.2. Planconcept en uitgangspunten voor de bestemmingsregeling:

"Gezien de verkeerssituatie aan de Tuinbouwweg en de ligging van het plangebied in het landelijk gebied biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor de uitbreiding van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven die geen relatie hebben met het landelijk gebied".

en tenslotte:

"De bestaande detailhandel en bedrijven positief bestemmen als dat ruimtelijk en milieuhygiënisch mogelijk is; nieuwe ontwikkelingen in dit kader uitsluiten; geen ruimte bieden voor uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten".

3.3. verkeersaspecten

Alle caravans en aanhangwagens moeten op zijn minst één maal per jaar een onderhoudsbeurt hebben. Soms zullen na het kampeerseizoen ook kleine of grotere reparaties nodig blijken te zijn, stel dit aandeel op circa 10%.

Het aantal gestalde caravans, aanhangwagens en boten bedraagt circa 350 stuks. Bij onderhoud elders bedraagt het aantal daardoor gegenereerde verkeersbewegingen op de Tuinbouwweg minstens: $4 \times 350 = 1400$. Daar moeten nog worden bijgeteld de vergeefse ritten naar een onderhouds- en reparatiebedrijf elders ("jammer, werk is toch meer dan onze planning toelaat, nieuwe afspraak!, jammer benodigd onderdeel is niet in voorraad en moet worden besteld, nieuwe afspraak).

Stel de vergeefse ritten op circa 10%. Dat betekent 2 extra verkeersbewegingen voor 35 caravans, aanhangwagens en boten is $35 \times 2 = 70$ extra verkeersbewegingen.

Er van uitgaand dat circa 10% van de caravans, aanhangwagens en boten twee maal per jaar zorg nodig hebben, komt dit uit op $35 \times 2 = 70$ extra verkeersbewegingen.

In bijlage 4 verkeersproductie wordt het aantal verkeersbewegingen aan de hand van schematische voorstellingen nader toegelicht.

Natuurlijk zal een deel van de toekomstige klanten van Caravan Service Maarssen hun caravan e.d. elders stallen. Nemen we aan dat dit aandeel even groot is als de klanten van Caravanstalling Midden Nederland die elders hun caravan e.d. in onderhoud hebben, dus 25 % van 350 is 87 klanten van elders.

Aantal verkeersbewegingen als alle klanten van Caravanstalling Midden Nederland onderhoud en reparatie elders hebben en er geen Caravan Service Maarssen op de Tuinbouwweg zou zijn		
eenmaal per jaar onderhoud	350 eenheden	1400 verkeersbewegingen
vergeefse ritten	35 eenheden	70 verkeersbewegingen
eenmaal onderhoud, eenmaal reparatie	35 eenheden	70 verkeersbewegingen
totaal		1540 verkeersbewegingen

Aantal verkeersbewegingen		
1. 75% klanten van Caravanstalling Midden Nederland heeft onderhoud bij Caravan Service Maarssen		
2. 25% klanten van Caravanstalling Midden Nederland heeft onderhoud elders		
3. klanten die elders stallen hebben onderhoud bij Caravan Service Maarssen, stel gelijk aan 2		
1. Stalling bij Caravanstalling Midden Nederland en onderhoud bij Caravan Service Maarssen		
eenmaal per jaar onderhoud	262 eenheden	geen
vergeefse ritten	geen	geen
eenmaal onderhoud eenmaal reparatie	87 eenheden	geen
2. Stalling bij Caravanstalling Midden Nederland en onderhoud elders		
eenmaal per jaar onderhoud	87 eenheden	350 verkeersbewegingen
vergeefse ritten	9 eenheden	18 verkeersbewegingen
eenmaal onderhoud eenmaal reparatie	9 eenheden	18 verkeersbewegingen
3. Stalling elders en onderhoud bij Caravan Service Maarssen		
eenmaal per jaar onderhoud	87 eenheden	350 verkeersbewegingen
vergeefse ritten	9 eenheden	18 verkeersbewegingen
eenmaal onderhoud eenmaal reparatie	9 eenheden	18 verkeersbewegingen
totaal		772 verkeersbewegingen

De aanwezigheid van een onderhouds/reparatieservice voor caravans aan de Tuinbouwweg veroorzaakt een belangrijke reductie van het verkeer van caravans die voor onderhoud en reparatie worden gehaald en teruggebracht. Onder de gegeven, realistische, aanamen betekent dit een halvering van het aantal verkeersbewegingen.

Daardoor is de conclusie gerechtvaardigd dat de vesting van het caravanonderhouds- en reparatiebedrijf geheel in lijn is met het beleid van de gemeente Stichtse Vecht het aantal verkeersbewegingen door gemotoriseerd verkeer op de Tuinbouwweg zoveel mogelijk te beperken en niet te laten toenemen.

3.4. milieuaspecten

In het navolgende zullen de volgende aspecten de revue passeren:

- caravanonderhouds- en reparatieservice
- bodem
- geluid
- geur
- milieuzonering
- luchtkwaliteit
- externe veiligheid
- water

caravanonderhouds- en reparatieservice

Het bedrijf valt onder de SBI-code 45194 van de Standaard Bedrijfsindeling en wordt omschreven als "Handel in en reparatie van caravans", hetgeen inhoudt de reparatie, het onderhoud, de keuringen en het schadeherstel van caravans.

In november 2012 is het bedrijf aangemeld in het kader van het Activiteitenbesluit. Onder de activiteiten die in het bedrijf worden uitgevoerd werden gemeld:

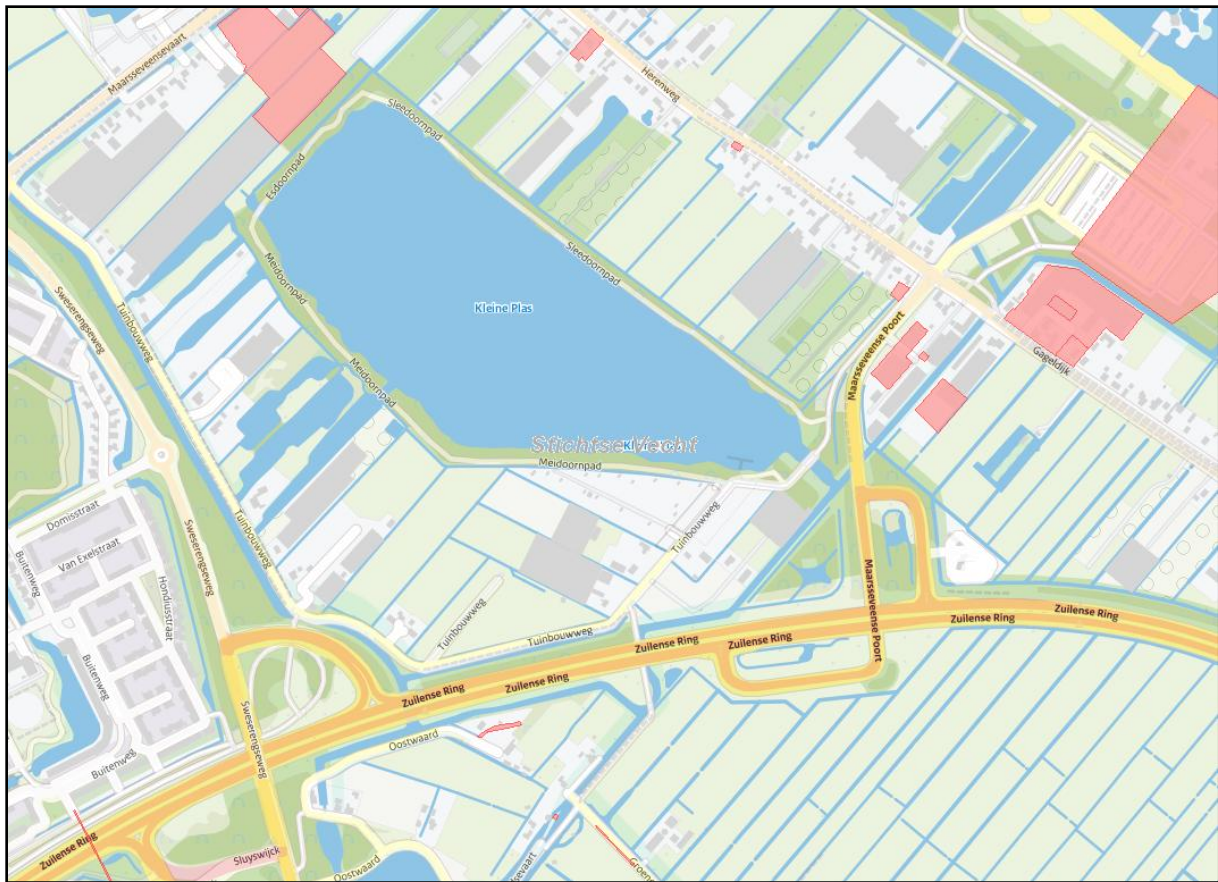
- mechanische bewerkingen van hout of kurk dan wel van houten, kurken of houtachtige voorwerpen;
- reinigen, coaten en lijmen van hout of kurk dan wel houten, kurken of houtachtige voorwerpen;
- kunststofverwerking en mechanische bewerkingen van kunststof of kunststofproducten;
- reinigen, coaten en lijmen van kunststof of kunststofproducten;
- solderen van metalen;
- activiteiten met luchtmissies algemeen;
- bodembedreigende activiteiten algemeen.

Deze melding Activiteitenbesluit heeft geleid tot een bespreking met Omgevingsdienst Regio Utrecht op 10 december 2012 in verband met de completering van het dossier voor de vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer. Nadat de Omgevingsdienst de melding had onderzocht, verscheen in de VAR van 6 februari 2013 de officiële bekendmaking, dat voor Caravan Service Maarssen het starten van het bedrijf en het plaatsen van een reclamebord vergunningsvrij is.

bodem

In het gebied ten zuiden en ten westen van de Kleine Plas begrensd door de Sweserengseweg en de Zuilense Ring komen volgens de interactieve kaart van het bodemloket van de provincie Utrecht (zie figuur 2) geen aanduidingen voor die betrekking hebben op:

- Wbb-locaties, (vermoedelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging
- bodemonderzoeken
- gegevens over brandstoftanks
- goemaakdekgebied
- bodemkwaliteitskaarten



figuur 3 kaart Bodemloket
bron: Provincie Utrecht

Bij een bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen gedurende meer dan 2 uur per dag), altijd een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) worden uitgevoerd. In overleg met de Omgevingsdienst Regio Utrecht is door Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V. uit De Meern een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate van verontreiniging milieuhygiënisch geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling van de opslagloods tot bedrijfsruimte (werkplaats). Voor meer uitvoerige informatie over dit onderzoek wordt verwezen naar het op 20 december 2013 uitgebrachte rapport.

De activiteiten van de caravanonderhouds- en reparatieservice zullen niet leiden tot verontreiniging van de bodem. Het bedrijf is uiteraard aangesloten op de gemeentelijke riolering.

geluid

De caravanonderhouds- en reparatieservice, zal gelet op zijn bedrijfsvoering, geen geluid van enige betekenis produceren.

Het bedrijf is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een onderzoek naar geluidshinder tengevolge van wegverkeer is daarom ook niet aan de orde.

De hoeveelheid verkeer die de caravanonderhouds- en reparatieservice zal generen is in paragraaf 3.3. al aan de orde geweest en zal door de vestiging van de caravanonderhouds- en reparatieservice afnemen. De geluidsbelasting tengevolge van wegverkeer, gegenereerd door het bedrijf, zal dan ook eerder af dan toenemen.

geur

Omdat er in het bedrijf geen stoffen of processen worden toegepast die een sterke geur verspreiden zal er geen geurhinder voor de omgeving zijn. Er zal evenmin overlast van geur uit de omgeving zijn. In een wijde omtrek zijn geen agrarische bedrijven als bedoeld in het Besluit Landbouw milieubeheer gevestigd.

milieuzonering

De vestiging van de caravanonderhouds- en reparatieservice heeft geen gevolgen ten aanzien van de milieuzonering voor omliggende gevoelige bestemmingen. Noch zijn er inrichtingen aanwezig die tot het in acht nemen van milieuzones ten opzichte van het bedrijf noodzaken.

luchtkwaliteit

Gezien de schaalgrootte van de ontwikkeling kan met zekerheid gesteld worden dat de ontwikkeling op de luchtkwaliteit kan worden beschouwd als "niet in betekende mate". Een luchtkwaliteitsonderzoek kan achterwege blijven.

externe veiligheid

Uit de toelichting op het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. wordt de volgende passage ontleend.

"Voor zover bekend zijn er binnen en in de omgeving van het plan geen inrichtingen aanwezig die bij de verdere planvorming in acht genomen dienen te worden. Direct naast het plangebied in de oksel van de Zuilense Ring (afslag Maarsseveensepoort) is een tankstation met LPG-installatie gebouwd (Stam). Het risicogebied van deze LPG-installatie strekt zich niet tot over het plangebied uit".

Ten aanzien van de externe veiligheid van vervoersassen wordt in de toelichting van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. het volgende opgemerkt:

"De ligging van het plan in de nabijheid van de Zuilense Ring kan bepaalde risico's met zich meebrengen in verband met de calamiteiten die zich kunnen voordoen bij ongelukken met transporten van gevaarlijke stoffen. Op grond van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Stb 147, 2004)" is het noodzakelijk de risiconiveaus langs de transportroute Rijksweg 32 (sic!) te bepalen. Bij de bepaling van deze risico's wordt onderscheid gemaakt worden gehanteerd hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen die hiervoor uitmakende van een groep. Bij een dergelijke berekening gaat het om mensen die niet beroepsmatig betrokken zijn bij de activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) op een bepaalde plaats voor een bepaald individu is het risico op overlijden van dat individu ten gevolge van een ongeluk met een naburige activiteit, terwijl dat individu buitenshuis is, en die activiteit gedurende een jaar plaatsvindt. Bij het groepsrisico (GR) wordt bezien welke de consequenties zijn van een zwaar ongeval op een wegvak, voor de bevolkingsgroep in de omgeving daarvan. Hierbij wordt (in tegenstelling tot het bepalen van het plaatsgebonden risico) rekening gehouden met het gegeven hoeveel mensen in de nabijheid verblijven.

De risico's met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Zuilense Ring zijn beschreven in het rapport "Risico's Wegtransport gevaarlijke stoffen (peiljaar 2001)", opgesteld door de Dienst Water en Milieu van de Provincie Utrecht. In dat onderzoek is ten aanzien van deze transportroute geconcludeerd dat geen noemenswaardig plaatsgebonden risico aanwezig is. De ligging van de grenswaarde voor nieuwe situaties (10-6 PR-contour) is niet buiten de verkeersbestemming gelegen. Ten aanzien van het groepsrisico is voor dit wegvak aangegeven dat geen groepsrisico is gevonden. Ook het toevoegen van de in het onderhavige plan geprojecteerde gevoelige bestemmingen binnen het aandachtsgebied leidt niet tot een onaanvaardbaar niveau van het groepsrisico".

Verder dient het volgende te worden opgemerkt:

- In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

- Er zijn in de directe omgeving verder geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend.
- Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven die belemmerend kunnen werken op het bedrijf. Omgekeerd bevinden zich ook geen kwetsbare objecten in de nabijheid van het bedrijf die hiervan hinder zouden kunnen ondervinden.
- Buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van de locatie.

water

In de situatie van de waterhuishouding zullen geen veranderingen optreden. De aanpassingen voor het caravanonderhouds- en reparatiebedrijf zullen in het gebouw plaatsvinden. Er wordt geen open water gedempt en huishoudelijk afvalwater zal via de riolering worden afgevoerd. In de gegeven omstandigheden is dan ook van een waterparagraaf afgezien.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het bedrijf uit een oogpunt van milieu geen bezwaren oproept.

3.5. conclusie

Uit het voorgaande komt naar voren dat de conclusie gerechtvaardigd is dat de vestiging van het caravanonderhouds- en reparatiebedrijf uit planologisch en milieuoogpunt verantwoord is en derhalve niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van de caravanonderhouds- en reparatieservice komt geheel ten laste van de initiatiefnemers. Infrastructurele aanpassingen zijn niet aan de orde. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

Wel zal door de gemeente met de initiatiefnemers vooraf een privaatrechtelijke afspraak worden gemaakt zodat eventuele planschadeposten als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.9 Wro voor rekening van die initiatiefnemers zullen komen. Deze planschadeposten, die door derden kunnen worden geclaimd, kunnen voortvloeien uit een besluit van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan het project door een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

5. OVERLEG

5.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten

Provincie Utrecht

Waternet

Omgevingsdienst Regio Utrecht

BIJLAGEN

bijlage 1 foto's huidige situatie



in het gebouw links is de onderhouds en reparatieservice voor caravans gevestigd



de werkplaats



voorzijde en ingang caravanstalling, rechts onderhouds- en reparatieservice voor caravans



de werkplaats



gezien staand voor de onderhouds- en reparatieservice voor caravans richting Tuinbouwweg



de brug in de werkplaats



achterin de werkplaats: magazijn,
kantoor en boven opslag

bijlage 2 uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. en artikel 5



De paars gekleurde gronden zijn bestemd tot bedrijven

Artikel 5 Bedrijf

- 5.1 Bestemmingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Ontheffing van de bouwregels
- 5.4 Specifieke gebruiksregels
- 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor **Bedrijf** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. bedrijven, zoals bedoeld in lid 5.1 onder b. met de daarbij behorende:
 3. erven;
 4. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
 5. groenvoorzieningen en water;
 6. overige functioneel met bedrijven verbonden voorzieningen;
 - b. de in lid 5.1 onder a. bedoelde bedrijven zijn (zie tabel):
 - c. Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” is één (1) bedrijfswoning toegestaan en ter plaatse van de aanduiding “geen bedrijfswoning” is een bedrijfswoning niet toegestaan.
 - d. Ter plaatse van de aanduiding “nutsbedrijf” zijn de gronden tevens bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen.
 - e. Ter plaatse van de aanduiding “baggerspeciedepot” zijn de gronden tevens bestemd voor een baggerdepot.
 - f. Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ondergeschikte detailhandel (zoals bedoeld in artikel 1.78).
 - g. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zoals deze luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn niet toegestaan.
 - h. Risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, zijn niet toegestaan.

- i. Bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn niet toegestaan.
- j. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- k. Per bedrijf mag niet meer dan 40% van het bedrijfsvloeroppervlak voor niet zelfstandige kantooractiviteiten worden gebruikt.
- l. Op de gronden met de aanduiding “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied”, is het bepaalde in de Provinciale Milieuverordening Utrecht van toepassing.
- m. Elk bedrijf dient te voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste de parkeernormering geldt zoals in de bijlage van deze regels is opgenomen.

Tabel

Straatnaam	Nummer	bedrijf	aanduiding
Oude Dijk	56	garagebedrijf	(sb-2)
Tuinbouwweg	15	tuincentrum	(tc)
Tuinbouwweg	29	caravanstalling	(cs)
Tuinbouwweg	33	houtbewerkend- en aannemersbedrijf	(sb-3)
Westbroekse Binnenweg	86a	stalling, onderhouds, reparatie en verhuur van caravans	(sb-1)
Westbroekse Binnenweg	52 a/b/c	opslag	(op)

5.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 1. deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 2. per bouwvlak is één (1) bedrijf toegestaan;
 3. voor de bouw van bedrijfswoningen de volgende voorwaarden gelden:
 - de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³;
- b. ten aanzien van gebouwen:

5.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 onder b. sub 3 en 5 voor bedrijfswoningen tot een maximale goothoogte van 6 m en een maximale hoogte van 10 m en de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 onder b. sub 1 voor het aanpassen van bouwgrenzen (niet zijnde bestemmingsgrenzen) van bedrijfswoningen indien uitbreiding tot de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning wel toelaatbaar maar niet mogelijk is binnen de op de kaart aangewezen bouwvlakken.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 onder d. sub 2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 15 m binnen een bouwvlak, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 25 kruisverwijzing van deze regels is het in ieder geval verboden bedoelde gronden te gebruiken voor het plaatsen van onderkomens;
- b. het bepaalde in lid 5.4 onder a. is niet van toepassing op opslag van goederen ten behoeve van de krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane bedrijfsvoering.
- c. Het bepaalde in lid 5.1 onder f. is niet van toepassing op detailhandel, direct verband houdende met stalling, onderhouds en reparatie van caravans binnen de aanduiding “(sb)” op het adres Westbroekse Binnenweg 86a, hieronder wordt niet begrepen de detailhandel in nieuwe of gebruikte caravans.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming en aanduidingen, genoemd in lid 5.1 te wijzigen in de bestemming “Wonen” en “Tuin” zoals bedoeld in de artikelen 18 en 15 van deze regels, met inachtneming van de voorwaarden dat:
 - 1. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;

- 2. de voormalige bedrijfswoning gehandhaafd blijft maar eventueel mag worden vervangen door een nieuwe woning;
 - 3. de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, geheel zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats niet meer dan twee bijgebouwen bij de woning mogen worden gebouwd tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 250 m²,
 - 4. in afwijking van het genoemde onder 3 is het toegestaan in ruil voor de totale sloop van de bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, waarbij ten minste sprake moet zijn van 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, 1 extra woning te realiseren waarbij het totaal aantal woningen binnen het wijzigingsplan op 2 komt (dat is inclusief de voormalige bedrijfswoning).
- b. Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de aanduiding "baggerspeciedepot" te wijzigen in de bestemming "**Recreatie 5**", waarbij voor het overige het bepaalde in artikel van overeenkomstige toepassing is.
 - c. Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de aanduiding "baggerspeciedepot" te wijzigen in de bestemming "**Verkeer**" met de aanduiding "parkeerterrein", waarbij voor het overige het bepaalde in artikel **16** van overeenkomstige toepassing is.

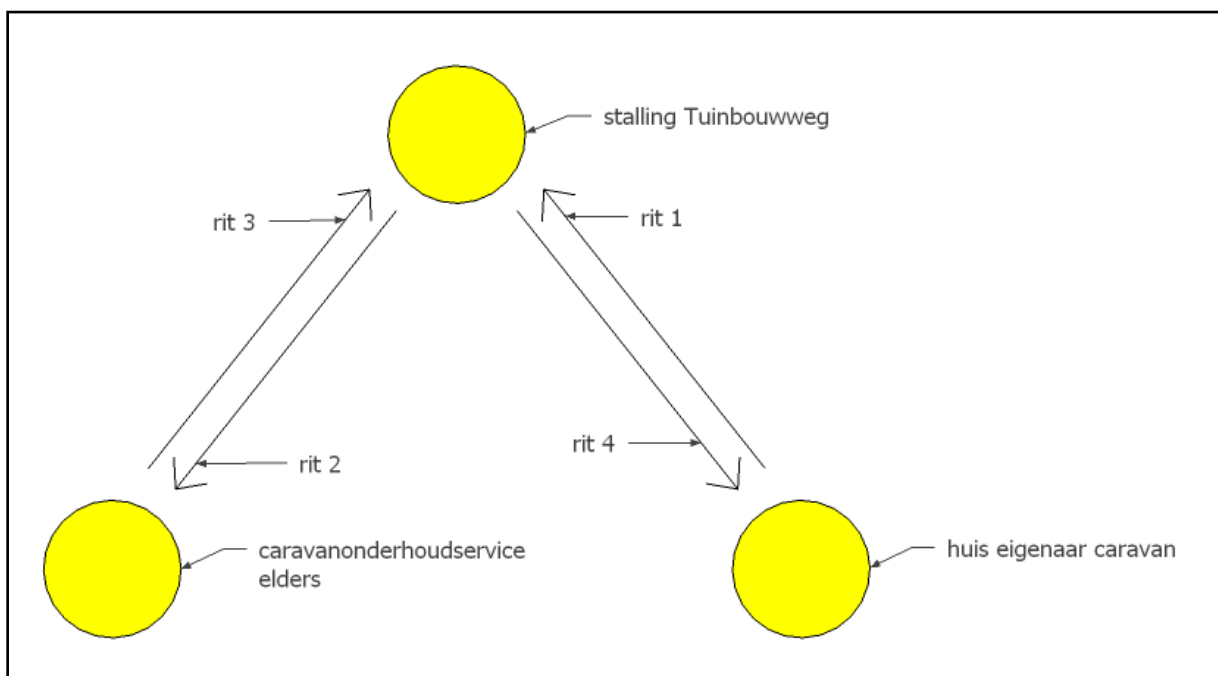
bijlage 3 verkeersproductie

De aanwezigheid van een onderhouds/reparatieservice voor caravans bij de stalling aan de Tuinbouwweg betekent een reductie van verkeersbewegingen ten opzichte van de situatie waarin, zoals voorheen, die caravans elders werden onderhouden. Immers in dat laatste geval dienden voor onderhoud en reparatie die caravans eerst aan de Tuinbouwweg te worden gehaald en vervolgens weer te worden teruggebracht.

Per caravan waren dit vier verkeersbewegingen:

1. De eigenaar komt met de auto de caravan halen bij de stalling aan de Tuinbouwweg;
2. De eigenaar rijdt met de auto en de caravan naar het reparatiebedrijf elders;
3. De eigenaar komt met de auto en caravan terug van het reparatiebedrijf elders om de caravan weer bij de stalling af te leveren;
4. De eigenaar rijdt met zijn auto naar huis zonder caravan.

Deze verkeersbewegingen zijn, nu er een onderhoudsservice bij de stalling is, niet meer nodig. In onderstaand figuur zijn die nu overbodige verkeersbewegingen weergegeven.

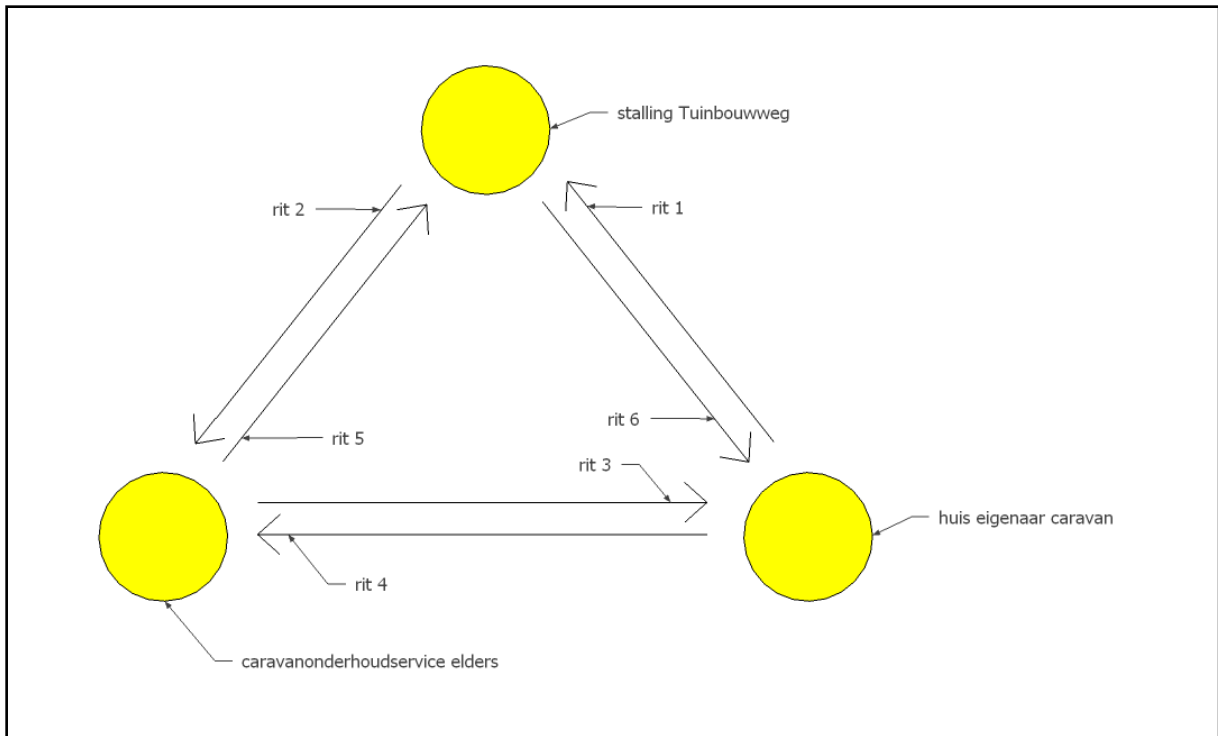


aantal verkeersbewegingen bij caravanonderhoudsservice elders

In het onderstaande figuur zijn de ritten die nodig zijn weergegeven als de onderhoudsservice de benodigde onderdelen niet in huis blijkt te hebben of het werk meer tijd vergt en de eigenaar niet kan blijven wachten. De ritten 3 en 4 vinden niet op de Tuinbouwweg plaats.

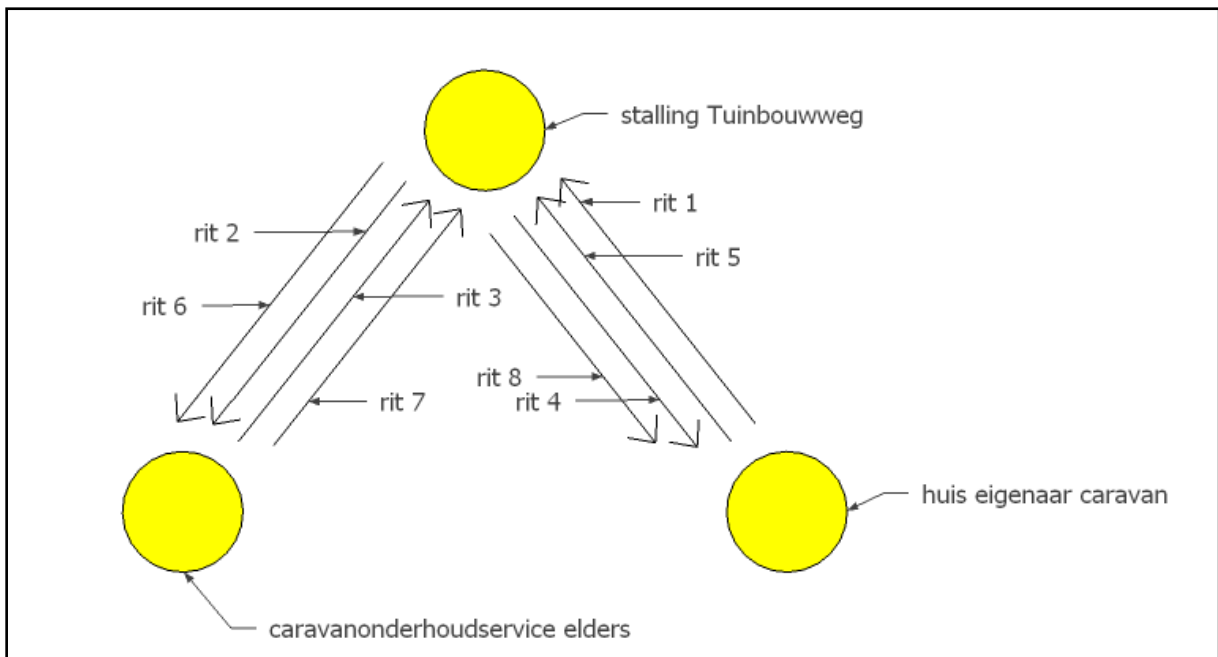
Per caravan worden de volgende verkeersbewegingen gegenereerd:

1. De eigenaar komt met de auto de caravan halen bij de stalling aan de Tuinbouwweg;
2. De eigenaar rijdt met de auto en de caravan naar het reparatiebedrijf elders;
3. Bij de onderhoudsservice kan de eigenaar niet wachten op de onderhoudsbeurt of de reparatie, hij laat zijn caravan daar achter en gaat naar huis;
4. De eigenaar gaat zijn caravan halen bij het onderhoudsservicebedrijf;
5. Vervolgens rijdt hij zijn caravan naar de stalling aan de Tuinbouwweg;
6. De eigenaar rijdt met zijn auto naar huis zonder caravan.



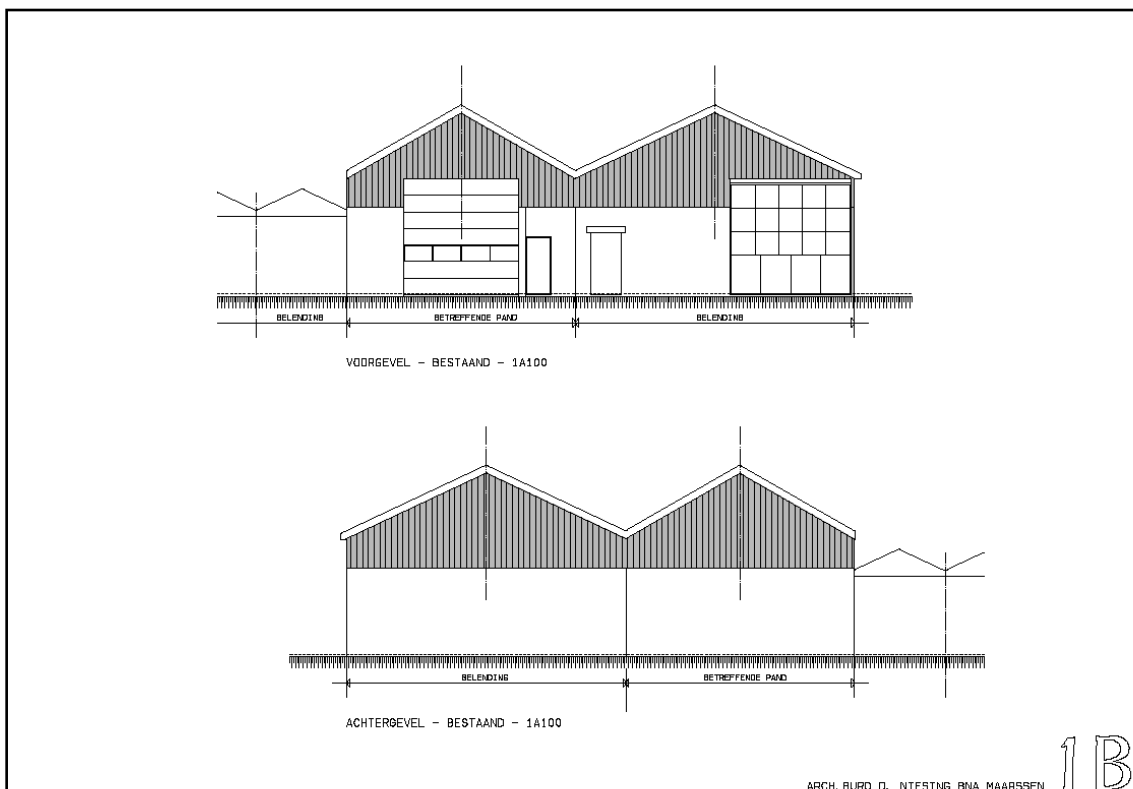
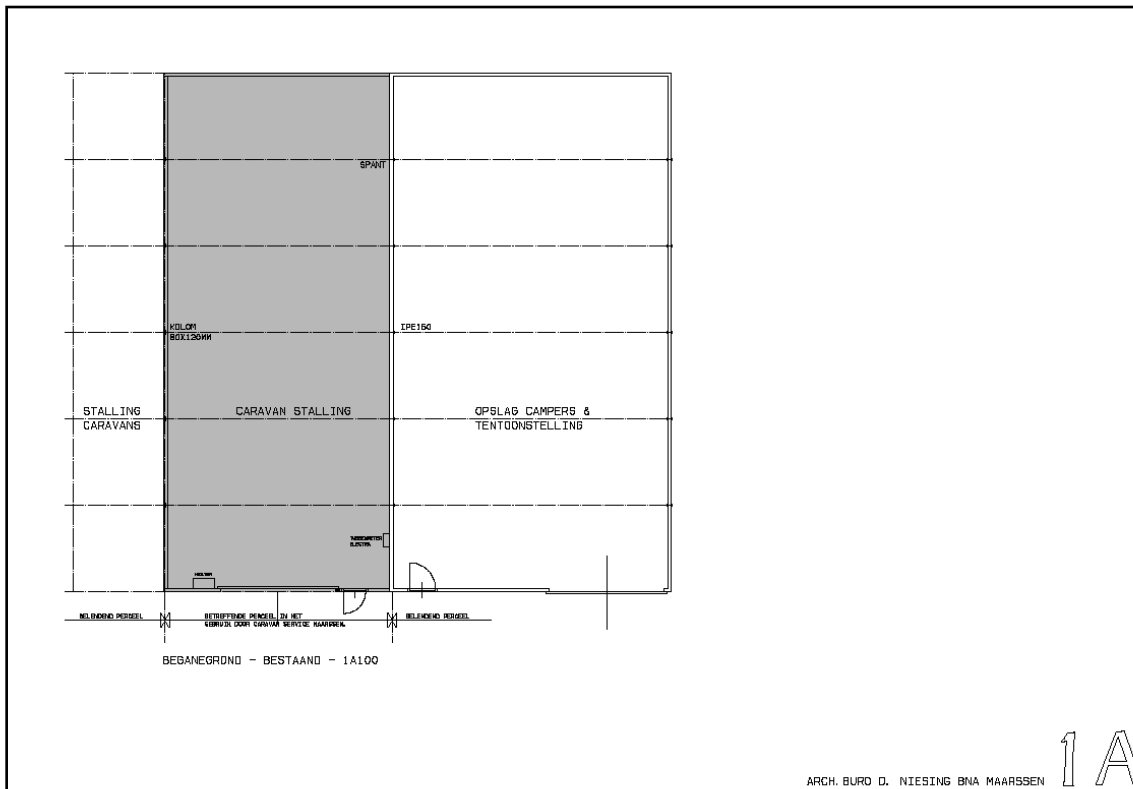
aantal verkeersbewegingen bij caravanonderhoudsservice elders wanneer de eigenaar er niet op kan wachten en de caravan bij de onderhoudsservice kan blijven

Het komt ook voor dat, wegens gebrek aan onderdelen of meer benodigde tijd, een eigenaar niet kan wachten tot de caravan klaar is en dat er ook geen ruimte bij de onderhoudsservice is om de caravan daar achter te laten tot de klus geklaard kan worden. In dat geval genereert dit acht verkeersbewegingen op de Tuinbouwweg

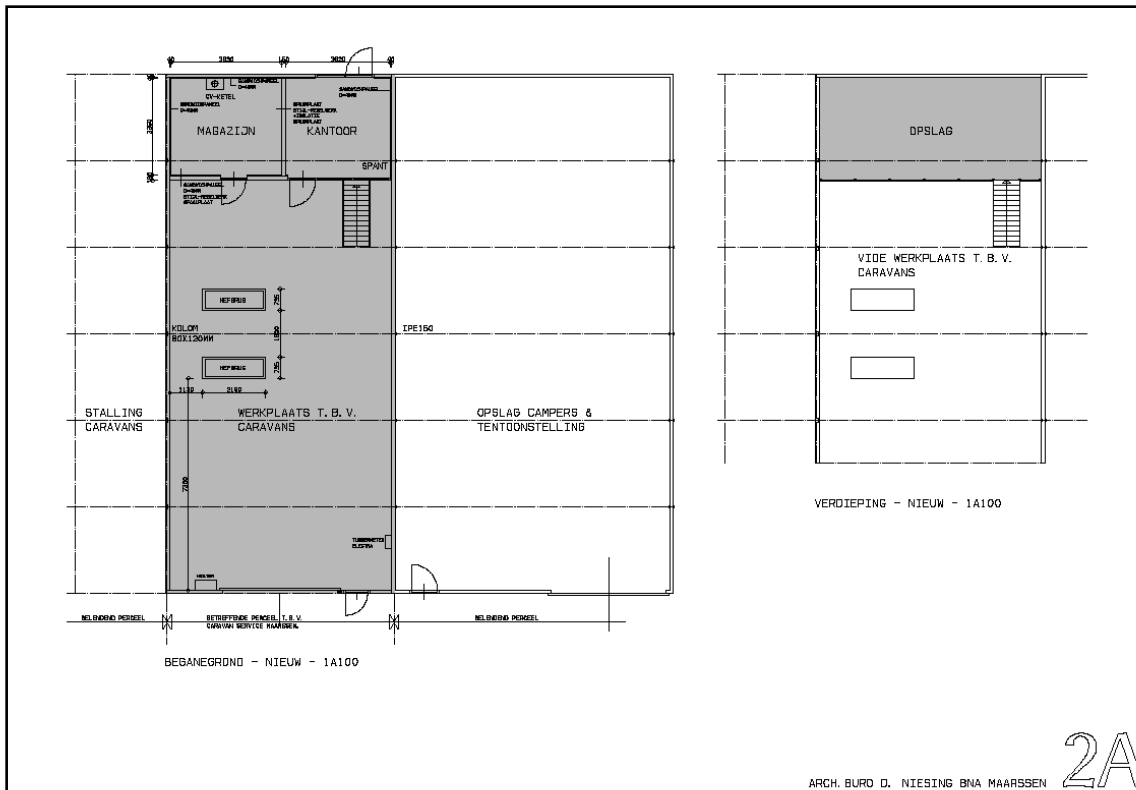


aantal verkeersbewegingen bij caravanonderhoudsservice elders wanneer de eigenaar er niet op kan wachten en de caravan NIET bij de onderhoudsservice kan blijven tot de klus geklaard kan worden

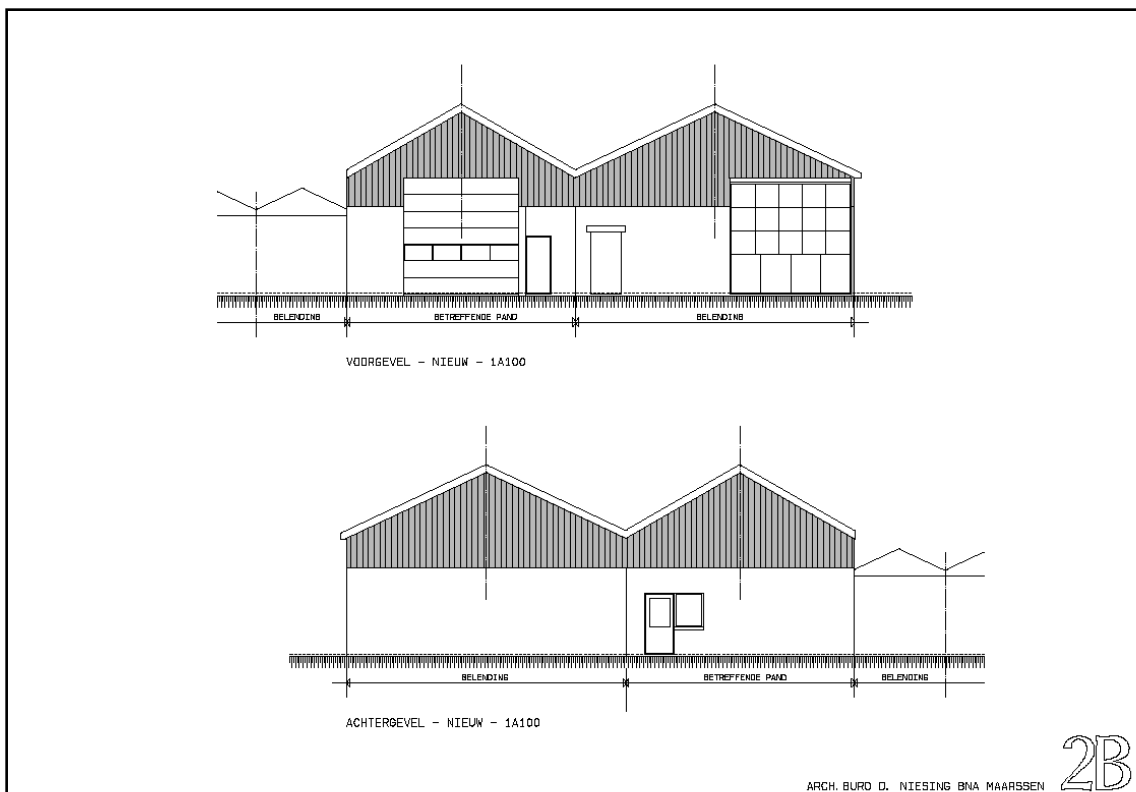
bijlage 4 het bouwplan



blad 1A en 1B: plattegrond en gevels bestaande situatie



2A



2B

blad 2A en 2B: plattegrond en gevels nieuwe situatie