

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Overeind 41a te Schalkwijk



COLOFON

TITEL: Ruimtelijke onderbouwing Overeind 41a te Schalkwijk

STATUS: Concept

PROJECTNUMMER:

DATUM: 23 oktober 2013, aangevuld 7 augustus 2014

AUTEUR: Rinus Hoogeslag (Royal HaskoningDHV)

OPDRACHTGEVER: Van Jaarsveld Tuinen
Overeind 41 a
3998 JB Schalkwijk

CONTACTPERSOON: Royal HaskoningDHV
De heer R. Hoogeslag
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
06 – 27 399 358

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	6
1.3	Vigerend planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	7
2	GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1	Beschrijving projectgebied	8
2.1.1	Omgeving	8
2.1.2	Huidige situatie	8
2.2	Beschrijving project	8
2.2.1	Project	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	9
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Strategische Visie Houten 2015 en Structuurvisie Eiland van Schalkwijk	11
3.3.2	Beheersverordening Buitengebied en Schonauwensweg	12
4	TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	14
4.1	Bodem	14
4.2	Water	14
4.3	Milieuzonering	16
4.4	Verkeer en vervoer	16
4.4.1	Huidige situatie	17
4.4.2	Verwachte toekomstige situatie	17
4.4.3	Ontsluiting en routing	17
4.4.4	Parkeren	18
4.4.5	Conclusie	18
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Geluid	19
4.7	Externe veiligheid	19
4.8	Ecologie	20
4.8.1	Gebiedsbescherming	20
4.8.2	Soortenbescherming	21
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.9.1	Archeologie	22
4.9.2	Cultuurhistorie	23
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24

5.1	Uitvoering	24
5.2	Planschade	24
6	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	24
7	SLOT	25
8	BIJLAGEN	26
1	ECONOMISCHE ONDERBOUWING	27
2	ONDERBOUWING VERKEER	28
3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	29

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Van Jaarsveld Tuinen is voornemens om een nieuwe bedrijfsruimte te bouwen op haar perceel aan de Overeind 41a te Schalkwijk. Hiervoor is op 31 augustus 2012 een principeverzoek ingediend. Op 1 november 2012 heeft de gemeente Houten aangegeven dat de uitbreiding van meer dan 20% slechts mogelijk is als middels een ruimtelijke- en economische onderbouwing kan worden aangetoond dat de groei van het bedrijf in een dergelijke mate noodzakelijk is. Doordat Van Jaarsveld Tuinen middels een economische onderbouwing heeft aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is, heeft de gemeente besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen.

De uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen is niet mogelijk op grond van de vigerende beheersverordening. Om het project te kunnen realiseren moet worden afgeweken van de beheersverordening. Hiervoor is een omgevingsvergunning vereist zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo). Een omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a.3 van de Wabo als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document biedt een ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling en toont aan dat er geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Van Jaarsveld Tuinen is sinds 1983 gevestigd aan de Overeind 41a in het buitengebied van Schalkwijk. De huidige bebouwing op het terrein bestaat uit een opslagloods en een kantoorruimte. Hieronder is de ligging van het projectgebied en de huidige terreinindeling van het bedrijf weergegeven.



1.3 Vigerend planologisch kader

Om te voldoen aan de wettelijke verplichting om op 1 juli 2013 te beschikken over een digitaal en actueel bestemmingsplan of een beheersverordening heeft de gemeente Houten op 23 mei 2013 de beheersverordening Buitengebied vastgesteld. In een beheersverordening wordt het bestaande gebruik van gronden en bebouwing en de bestaande rechten daarvoor vastgelegd. De verordening geldt totdat er een nieuw bestemmingsplan voor het gebied in werking treedt. Momenteel wordt ook een bestemmingsplan voorbereid voor het Eiland van Schalkwijk. Een voorontwerp van dit bestemmingsplan is op 6 juni 2013 ter inzage gelegd.

Momenteel wordt het actuele planologische kader gevormd door de beheersverordening. Binnen de kaders van deze beheersverordening is de beoogde uitbreiding niet mogelijk. Middels een omgevingsvergunningsprocedure wordt daarom afgeweken van het vigerende planologisch kader.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie. In de laatste twee hoofdstukken wordt ingegaan op economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving projectgebied

2.1.1 Omgeving

Het perceel Overeind 41a is gelegen in een bebouwingslint in polder Blokhoven. Ten zuiden van dit bebouwingslint ligt de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het bebouwingslint wordt gekenmerkt door de relatief grote bebouwde percelen met daartussen open weidepercelen. Hierdoor zijn er tussen de percelen zichtlijnen aanwezig met een uitzicht op het open landschap. Binnen het bebouwingslint zijn zowel bedrijven als woningen aanwezig. De bedrijvigheid is divers, maar bestaat overwegend uit agrarische, of agrarische verwante bedrijven (waaronder het hoveniersbedrijf).

2.1.2 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het terrein aan Overeind 41a een kantoor en een opslagloods (zie paragraaf 1.2). Een gedeelte van het gebouw aan de wegzijde is bij Van Jaarsveld Tuinen in gebruik als kantoor. Het overige deel van het gebouw is in gebruik door het naastliggende bedrijf. De huidige opslagloods is te klein voor het opslaan van alle producten en goederen. In het verleden was in de opslagloods nog ruimte voor constructie en onderhoudswerkzaamheden, maar deze werkzaamheden kunnen door de toenemende voorraad niet meer inpandig worden uitgevoerd.

2.2 Beschrijving project

2.2.1 Project

Het project omvat de realisatie van een bedrijfsgebouw van 660 m² achter op het perceel aan Overeind 41a. Binnen dit bedrijfsgebouw wordt zowel opslagcapaciteit als kantoorruimte gerealiseerd. Om de ruimte op het perceel optimaal te kunnen benutten is het van belang dat het te realiseren gebouw in de zuidwestelijke hoek van het perceel wordt gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat 'loze ruimte' ontstaat op het perceel, zijn voorraden en afvalstromen per vrachtwagen bereikbaar en ontstaat een veilige en overzichtelijke situatie. De ligging achter op het perceel is daarnaast in lijn met de bebouwing van de omliggende percelen en met de toename van 660 m² bebouwing is het totale bebouwde oppervlak van het perceel nog steeds klein in vergelijking met omliggende percelen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) betreft een actualisatie van het ruimtelijke en het mobiliteitsbeleid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR zet twee zaken helder neer. Een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid, dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies. Voor de Nieuwe Hollandse waterlinie als (voorlopig) UNESCO werelderfgoedgebied blijft het Rijk in het kader van de internationale afspraken hierover verantwoordelijk.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Conclusie:

De uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen sluit aan bij het hoofddoel om de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Daarnaast ligt het projectgebied niet binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is er daarom geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 17 december 2011 in werking getreden. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende

ationale belangen: rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het Rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid.

In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven. Per 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie:

De nationale belangen welke genoemd zijn in het Barro zijn in en in de nabijheid van het projectgebied niet van toepassing. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Conclusie:

Omdat dit project geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet relevant voor de verlening van de omgevingsvergunning.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV en de PRS treden na bekendmaking in werking. Hiermee komt het Streekplan 2005-2015 te vervallen.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het feit dat Utrecht aantrekkelijk is als vestigingsgebied. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en meer verantwoordelijkheid voor gemeenten zijn belangrijke uitgangspunten van het beleid dat de provincie in de PRS en de PRV hebben vastgelegd. Hoe ze met deze uitgangspunten aan de slag gaan, werkt de provincie uit in het Ruimtelijk Actieprogramma.

De provincie gaat hierin met haar partners aan de slag om het beleid concreter te maken, samenwerking in het ruimtelijk werkveld te versterken en werkwijzen te vernieuwen. Het Ruimtelijk Actieprogramma werkt aan drie pijlers:

- a. een duurzame leefomgeving;
- b. vitale dorpen en steden;
- c. landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. In de structuurvisie is het provinciale beleid beschreven. Doorwerking vindt plaats via de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Ruimtelijke initiatieven en plannen worden hierop beoordeeld.

De mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijven in het buitengebied staan omschreven in artikel 4.6 lid 3 en 4 van de verordening. Hier is aangegeven onder welke voorwaarden bestaande bedrijven kunnen uitbreiden. Deze artikelen staan hieronder weergegeven:

3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak.

4. De toelichting op een ruimtelijk plan als bedoeld in het derde lid bevat een ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat deze uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf.

Conclusie:

Van Jaarsveld Tuinen is gevestigd in het buitengebied. Aangezien middels een economische onderbouwing is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is (bijlage 1) en middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is, past het voornemen binnen het provinciale beleid. Er zijn daarom geen belemmeringen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Houten 2015 en Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

De Strategische Visie Houten 2015 'Van groei naar bloei' is op 27 mei 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. Deze visie schetst een beeld van de ontwikkelingsrichting voor de komende tien jaar. Alle aspecten die de leefkwaliteit in Houten bepalen worden in samenhang behandeld: sociale, economische, ruimtelijke en organisatorische aspecten. De aanwezige kwaliteiten (groene en veilige gemeente volgens uniek stedenbouwkundig concept ingericht, plek waar mensen prettig samen wonen en werken) moeten in de toekomst behouden blijven. In de strategische visie worden de volgende onderwerpen genoemd die een bijdrage leveren aan het behoud van deze kwaliteiten: evenwichtige bevolkingsopbouw, sterke sociale samenhang, voldoende voorzieningen, oorspronkelijke ontwerpfilosofie, goed functionerende rondweg, nieuwe aansluiting

op rijkswegennet, fietsstad, station Castellum, groeikern los van Utrecht, recreatief gebruik buitengebied, interactiever.

Deze visie is onderverdeeld naar vier doelstellingen met bijbehorende ambities. De doelstellingen zijn achtereenvolgens: uitgaan & ontspannen, elkaar kennen & inspireren, prettig wonen & leven en betrokken besturen in Houten 2015. De onderwerpen uit de strategische visie zijn verder uitgewerkt in onder meer de structuurvisie Eiland van Schalkwijk.

De structuurvisie Eiland van Schalkwijk is op 22 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. De structuurvisie legt een toekomstbeeld neer voor het Eiland van Schalkwijk. Met deze visie geeft de gemeente planologische duidelijkheid. De visie is gericht op de duurzame ontwikkeling van het eiland met en door alle betrokken partijen.

Met de structuurvisie legt de gemeente de koers op hoofdlijnen vast voor ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk, waarbij:

- landbouw en recreatie de belangrijkste dragers zijn voor de economische ontwikkeling;
- de leefbaarheid in de kernen (vitaliteit) verder zal worden versterkt;
- de essentiële (landschappelijke en ecologische) kwaliteiten worden behouden en versterkt (open en groen);
- ruimte wordt geboden aan water, waarbij een goed functionerend watersysteem bijdraagt aan economische en ecologische ontwikkeling;
- duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is.

De visie is verder uitgewerkt voor deelgebieden. De visie voor het deelgebied Lint Schalkwijk gaat uit van een mix van wonen en werken. Voor bedrijvigheid is ruimte binnen het bestaande bebouwingslint, mits dit past bij de agrarische kern en past binnen de bestaande infrastructuur. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan werken aan huis, uitbreiding van horeca, recreatieve voorzieningen en congres- en vergaderfaciliteiten. Verruiming van de mogelijkheden voor ondernemerschap en het faciliteren van nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn noodzakelijk om ook in de toekomst voldoende economische draagkracht in de kernen te behouden. Een goede mix van wonen en werken en voorzieningen is het uitgangspunt.

Conclusie:

De uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen heeft betrekking op de uitbreiding van een agrarisch verwant bedrijf. Hoveniersbedrijven hebben een groen karakter en zijn in de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' ingedeeld bij de agrarische verwante bedrijven. Uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen sluit daarom aan bij de gemeentelijke visie en uitgangspunten voor een vitaal platteland en voldoende economische draagkracht.

3.3.2 Beheersverordening Buitengebied en Schonauwenseweg

Om te voldoen aan de wettelijke verplichting om op 1 juli 2013 te beschikken over een digitaal en actueel bestemmingsplan of een beheersverordening heeft de gemeente Houten op 23 mei 2013 de beheersverordening Buitengebied vastgesteld. In een beheersverordening wordt het bestaande gebruik van gronden en bebouwing en de bestaande rechten daarvoor vastgelegd. Het bestemmingsplan De verordening geldt totdat er een nieuw bestemmingsplan voor het gebied in werking treedt.

Conclusie:

De beheersverordening is conserverend van aard en maakt slechts kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De beoogde uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen kan niet uitgevoerd worden binnen het vigerende kader van de beheersverordening. Door de uitgebreide omgevingsvergunning procedure te doorlopen kan worden afgeweken van het conserverende kader van de beheersverordening.

4 TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4.1 Bodem

Een schone bodem is nodig voor een goed milieu. De bodem mag geen risico vormen voor de mens en het milieu. Met een schone bodem zijn er geen belemmeringen voor het universele gebruik ten behoeve van wonen en werken, maatschappelijk en cultureel gebruik voor recreatieve doeleinden, groenvoorzieningen en instandhouding van de natuur. Daarmee wordt de duurzaamheid van investeringen en het gewenste ruimtegebruik gewaarborgd. Ontwikkelingen moeten kunnen plaatsvinden zonder beperkingen en zonder meer dan gebruikelijke investeringen.

Voor de uitbreiding van Van Jaarsveld vindt geen functiewijziging plaats. Het bedrijf blijft in gebruik als hoveniersbedrijf. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is zowel in de huidige als toekomstige situatie geschikt voor het hoveniersbedrijf. Een verkennend bodemonderzoek zal bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden aangevraagd.

4.2 Water

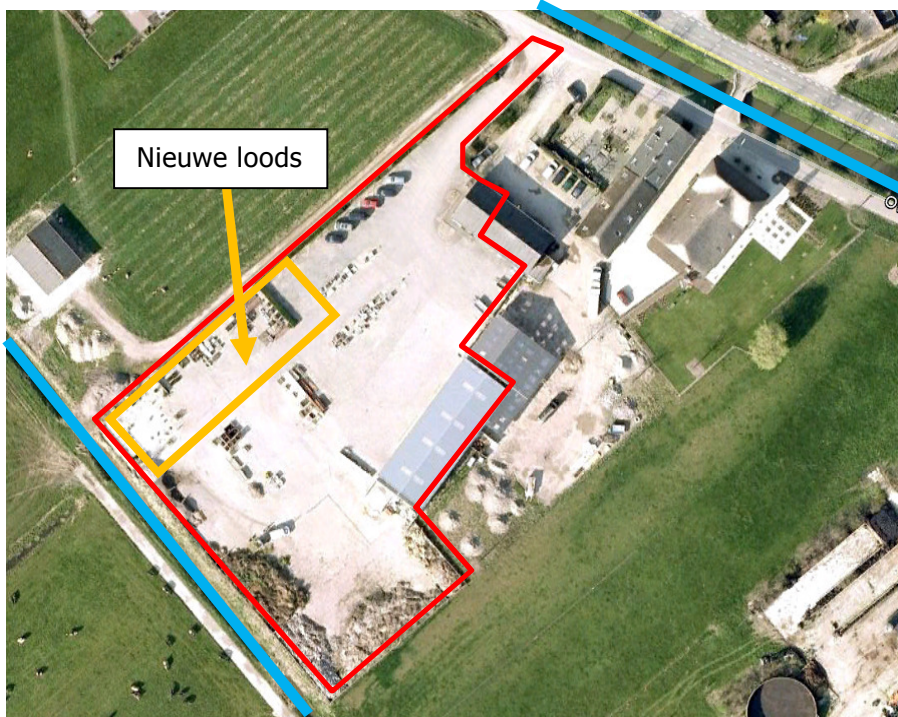
Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Door de digitale watertoetsprocedure te doorlopen is gebleken dat de normale procedure moet worden doorlopen en geen standaardtekst kan worden toegepast voor de waterparagraaf. Het Hoogheemraadschap heeft op 5 augustus 2013 per mail kenbaar gemaakt dat positief geadviseerd wordt over het plan.

Hieronder omschrijven wij waarom de uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen geen negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding.

Uit de digitale watertoets komen de volgende aspecten naar voren als aandachtsgebied:

- Belangrijke watergangen
- Invloedszone overige waterkeringen
- Watergang met ecologische doelstelling KRW

Uit onderstaande afbeelding kan worden afgeleid waar de uitbreiding wordt gesitueerd en waar de watergangen liggen.



Bescherming primaire watergangen

Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing. Nabij het projectgebied liggen twee primaire watergangen.

Voor de watergang ten noorden van het projectgebied gelden KRW-doelstellingen. De uitbreiding vindt echter plaats op 80 meter afstand van deze watergang. De ontwikkelingen vinden daarmee niet plaats in de beschermingszone van de waterkering en hebben geen invloed op het bereiken van de KRW-doelstellingen.

Voor de watergang ten zuiden van het plangebied gelden geen KRW-doelstellingen, de watergang maakt wel onderdeel uit van het watersysteem van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De uitbreiding van Van Jaarsveld vindt echter volledig plaats buiten de beschermingszone van deze watergang en heeft daarom geen invloed op de watergang ten zuiden van het projectgebied.

Omgang met hemelwater

Door de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw zal het verharde oppervlak op het terrein niet toenemen. Het perceel bestaat in de huidige situatie al volledig uit verhard oppervlak. Er wordt daarom geen compensatie vereist door het Hoogheemraadschap.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd op de watergang ten zuiden van het projectgebied. Het dakoppervlak zal ook afvoeren op deze watergang. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) voor dak, dakgoot en regenpijp toegepast. Aangezien het dakoppervlak schoon is,

geen uitlogende materialen worden toegepast en het verhard oppervlak niet toeneemt, heeft de uitbreiding geen negatieve invloed op de kwaliteit en kwantiteit van het water in de watergang.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de loods zal worden afgevoerd richting de riolering in de Overeind.

Grondwater

Voor de nieuwe loods vinden geen grondwerkzaamheden plaats dieper dan 1 meter beneden maaiveld. Daarnaast wordt er ook geen bronbemaling toegepast voor de bouw. Hierdoor heeft de uitbreiding geen gevolgen voor de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater.

4.3 Milieuzonering

Bij het realiseren van een project moet rekening gehouden worden met de milieuzoneringen van zowel bestaande als toekomstige bedrijven in de omgeving. Dit is van belang om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009). In deze handreiking wordt per bedrijfs categorie aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid, gevaar) hiervan uit kan gaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht genomen moet worden.

Voor hoveniersbedrijven met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m² geldt milieucategorie 3.1. Dit betekent dat een minimale afstand van 50 meter is vereist ten opzichte van woningen. Aan deze afstand wordt voldaan. De dichtstbijzijnde woning is namelijk gelegen op circa 60 meter afstand ten noordwesten van het bedrijf.

4.4 Verkeer en vervoer

De Overeind is een weg met een zeer beperkte wegbreedte. Hierdoor zal autoverkeer op tegenliggers moeten wachten. Het autoverkeer wordt via de Overeind met vier kruisingen ontsloten op de Provincialeweg. De Overeind tussen de kruisingen ter hoogte van nummer 36 en nummer 57 ontsluit op het tussenliggende wegdeel 21 adressen. Dit zijn dus ongeveer 10 adressen per kruising vanaf dit wegdeel. Om bermschade te voorkomen ligt volgens het CROW de maximaal toelaatbare intensiteit bij een verhardingsbreedte van +/- 3 m op 300 (klei/veen) motorvoertuigen per etmaal (bij zandgrond 350). Het toevoegen van een nieuw bedrijfsgebouw leidt tot een toename van intensiteit. Bij een verhoging van de intensiteit wordt de kans op bermschade groter.

4.4.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is uitgegaan van 60 m² bvo kantoor en 380 m² bvo opslagruimte. Conform de uitgangspunten voor verkeersgeneratie van het CROW betekent dit dat er in de huidige situatie sprake is van 30 verkeersbewegingen per dag (zie kader uitgangspunten). Op basis van schattingen is dit aantal verkeersbewegingen aan de krappe kant. Geschat wordt dat dit aantal op circa 70 ligt per dag.

Uitgangspunten verkeersgeneratie (conform CROW-publicatie 317)

Verkeersgeneratie	Bewegingen per 100 m ² bvo
Kantoor met baliefunctie	17
Loods, opslag en transportbedrijf	5
Industrie, laboratorium, werkplaats	10

4.4.2 Verwachte toekomstige situatie

Op basis van de uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen is aan de hand van kengetallen geschat hoeveel het aantal vervoersbewegingen zal toenemen. Hierbij is uitgegaan van een toename van:

- 200 m² bvo kantoor (2 verdiepingen van 100 m²)
- 560 m² bvo opslagruimte/werkplaats
 - Waarvan 200 m² bvo werkplaats
 - Waarvan 360 m² bvo opslag

Op basis van bovenstaande oppervlakken neemt het geschatte aantal verkeersbewegingen op basis van de kengetallen toe met 72 bewegingen. Hiermee komt het totale aantal verkeersbewegingen inclusief de huidige situatie op basis van kengetallen op 102 per dag. Deze schatting op basis van kengetallen is een worst-case scenario.

In werkelijkheid betekent de uitbreiding voor een groot gedeelte dat activiteiten die in het verleden buiten uitgevoerd werden nu binnen kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast is de werkplaats niet volcontinue in gebruik. Deze wordt afhankelijk van de lopende projecten gebruikt voor bijvoorbeeld het samenstellen van beregeningsinstallaties. Een toename van 72 bewegingen wordt daarom niet reëel geacht. Echter, het huidige aantal verkeersbewegingen is op basis van kengetallen te laag geschat. De schatting van in totaal 102 verkeersbewegingen per dag komt daardoor overeen met de verwachtingen.

Uit een verkeerstelling in de periode van 29 mei 2013 tot en met 7 juni 2013 blijkt dat er op een gemiddelde werkdag 142 voertuigen rijden. Uitgaande van een toename met 102 verkeersbewegingen komt het totale aantal verkeersbewegingen op 242. Hiermee wordt nog ruim voldaan aan de maximaal toelaatbare intensiteit van 300.

4.4.3 Ontsluiting en routing

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel verloopt via de Overeind en de Provincialeweg. De Overeind is een weg met een zeer beperkte wegbreedte. Hierdoor zal autoverkeer op tegenliggers moeten wachten. Er hoeft vanaf het perceel echter nooit een lange afstand te worden afgelegd tot de Provincialeweg. Van Jaarsveld ligt tussen 2

kruisingen met de Provincialeweg. De afstand tussen deze twee kruising bedraagt circa 650 meter, tussen deze twee kruisingen liggen 21 adressen. De huidige verkeersbewegingen op het betreffende wegdeel zijn daarom niet omvangrijk.

Routing

Om de verkeersveiligheid op de Overeind en het perceel te waarborgen is een inrichtingsschets opgesteld waaruit blijkt dat er nog ruim voldoende ruimte is voor vrachtwagens om te kunnen keren op het terrein. Daarnaast kunnen de vrachtwagens het gebouw in rijden, waardoor extra ruimte ontstaat voor manoeuvreren. Ook in de huidige situatie keren vrachtwagens op het terrein, waardoor zijn niet achteruit hoeven te rijden op de Overeind, dit zal door de beoogde uitbreiding niet wijzigen. In bijlage 2 is de inrichtingsschets weergegeven.

4.4.4 Parkeren

Op basis van de CROW-parkeernormen is berekend wat er in de huidige en toekomstige situatie benodigd is aan parkeerplaatsen. Hieronder zijn de uitgangspunten voor deze berekening weergegeven.

Uitgangspunten parkeren (conform CROW-publicatie 317)	
<u>parkeernorm</u>	<u>parkeerplaatsen per 100 m² bvo</u>
Kantoor met baliefunctie	3,5
Loods, opslag en transportbedrijf	0,9
Industrie, laboratorium, werkplaats	2,8

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in de huidige situatie 6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Door de uitbreiding ontstaat op basis van bovengenoemde parkeernormen behoefte aan 16 extra parkeerplaatsen. In totaal moeten er dus 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het terrein, hiervoor is voldoende ruimte op het terrein aanwezig. In de inrichtingsschets in bijlage 2 is weergegeven hoe de parkeerplaatsen gesitueerd worden.

4.4.5 Conclusie

Door de uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen zal de wegcapaciteit van de Overeind niet overschreden worden. Daarnaast is aangegeven dat parkeren op eigen terrein plaats kan vinden en de routing op een veilige wijze gerealiseerd wordt. Vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer zijn er daarom geen belemmeringen voor de verlening van de omgevingsvergunning.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'niet in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) aan een

achteruitgang van de luchtkwaliteit. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren

Op de locatie zal het aantal vervoersbewegingen enigszins toenemen. Met de NIBM-tool van Infomil is gekeken of de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof. Aangezien de exacte verkeersaantrekkende werking nog niet bekend is, is de schatting berekend op basis van kengetallen voor verkeersgeneratie als invoer voor de tool gebruikt (zie paragraaf 4.4). Deze gaat uit van gemiddeld aantal extra voertuigbewegingen per dag (gemiddeld over de week) van 60 (= ongeveer 30 bezoeken) met een percentage vrachtverkeer van 2%. Dit is aangehouden als extra verkeer door de uitbreiding van het hoveniersbedrijf. Uit de uitkomst van de tool blijkt dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verandering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet daarmee uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Geluid

Door de bouw van de opslagloods worden geen extra activiteiten ontplooid op het perceel van Van Jaarsveld Tuinen. Door deze loods zullen voornamelijk werkzaamheden die in het verleden buiten werden uitgevoerd nu binnen worden uitgevoerd. Hierdoor zal de geluidsproductie juist afnemen.

Daarnaast zorgt de bouw van de opslagloods voor een extra barrière richting de dichtstbijzijnde woning die circa 60 meter verwijderd ligt van het terrein (Overeind 41). De woningen op de percelen Overeind 42 en 43 betreffen bedrijfswoningen. Doordat de ontwikkeling voornamelijk positieve effecten heeft voor het geluidsniveau, wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De toename van geluid als gevolg van het wegverkeer wordt verwaarloosbaar geacht.

4.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Voor inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt dat binnen de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour als richtwaarde.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit het groepsrisico verantwoord moet worden. Conform de Circulaire Risico normering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) geldt dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen het groepsrisico verantwoord moet worden bij een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Geïventariseerd is of in de omgeving van het projectgebied risicobronnen aanwezig zijn die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Daarbij is met behulp van de risicokaart binnen een straal van circa een kilometer gekeken naar de aanwezigheid van:

- Bevi-inrichtingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en per buisleiding.

Het hoveniersbedrijf voert zelf geen risicovolle activiteiten uit. Daarnaast blijkt uit de risicokaart dat nabij het projectgebied geen risicovolle activiteiten aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied over het projectgebied reikt. Binnen een straal van 1 kilometer rond de bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen risicovolle activiteiten in de omgeving van het projectgebied aanwezig zijn, die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen.

4.8 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ontwikkelingen een afweging gemaakt worden in het kader van de natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. De Flora- en Faunawet (een kaderwet) vervangt een aantal bestaande wetten met regels op het gebied van in het wild levende flora en fauna. De wet heeft tot doel de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid aan in het wild levende plant- en diersoorten als functionele elementen van het ecosysteem waarvan zij deel uitmaken. In de wet worden in de artikelen 3 tot en met 7 de aanwijzing van beschermde dier- en plantensoorten geregeld. In de wet staat het beschermingsbeginsel voorop (nee tenzij). De artikelen 8 tot en met 18 beschrijven de verbodsbepalingen.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Op basis van een analyse van de gebiedendatabase van het ministerie van LNV blijkt dat zich binnen een straal van 3 kilometer rondom het projectgebied geen Natura 2000 gebieden bevinden. De dichtstbijzijnde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt meer dan een kilometer verwijderd van het projectgebied. Hieronder is de ligging van de EHS-gebieden weergegeven. De locatie van het projectgebied is met een witte stip weergegeven.



4.8.2 Soortenbescherming

Het beoogde terrein is momenteel volledig verhard en vormt een opslaglocatie voor gebruikte pallets. Aangezien het terrein volledig verhard is en de pallets regelmatig worden verwijderd, is de kans klein dat er vogelnesten aanwezig zijn.

Gedurende de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat veel vogels meerdere legsels per jaar kunnen hebben. Om te voorkomen dat de vogels tot broeden komen binnen het projectgebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Aangezien het projectgebied niet in een beschermd natuurgebied ligt, de kans op het voorkomen van beschermde diersoorten klein is, en bij de uitvoering rekening wordt gehouden met het broedseizoen, zijn er vanuit ecologisch oogpunt gezien geen belemmeringen aanwezig die de realisering van het project in de weg staan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. De Gemeente Houten heeft hiertoe de een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. De archeologische waarden- en verwachtingskaart is een kaart waarop bekende en vermoedelijke archeologische vindplaatsen en terreinen staan weergegeven. De kaart vormt een instrument voor het omgaan met archeologische waarden binnen de ruimtelijke planvorming. Hieronder is een uitsnede van de kaart weergegeven. De beoogde ligging van de uitbreiding is hierin met een blauw kader weergegeven.



Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat voor de beoogde uitbreiding zowel categorie 4 'matige archeologische verwachtingswaarde' en categorie 5 'lage of geen archeologische verwachtingswaarde' van toepassing zijn. De strengste voorwaarden zijn van toepassing voor categorie 4. Deze archeologische verwachtingswaarden zijn ook verwerkt in het Paraplu Bestemmingsplan Archeologie.

Voor het gebied met een matige archeologische verwachtingswaarde geldt dat bij ingrepen met een oppervlak groter dan 5.000 m² of dieper dan 1 meter beneden maaiveld een onderzoek vereist is naar de archeologische waarden. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling kleiner is dan 5.000 m² en geen bodemingrepen dieper dan 1 meter vereist, hoeft voor deze ontwikkeling geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint Schalkwijk. De karakteristieken van dit landschap zijn beschreven in de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011). Voor het beoordelen van initiatieven wordt een beoordelingskader gehanteerd. Dit beoordelingskader (in paragraaf 3.3.1.) is gebaseerd op de ambities omschreven in de structuurvisie. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde kaders:

1. Er is geen sprake van verdichting buiten het bestaande erf;
2. De ontwikkeling sluit aan op het kleinschalige karakter van de lintbebouwing. De uitbreiding is ten opzichte van de grootte van het perceel een kleinschalige uitbreiding;
3. De bebouwing ligt in de lengterichting van het perceel;
4. Het perceel wordt niet verlengd of verbreed;
5. Het groen in het lint bestaat voornamelijk uit particuliere erfbeplanting;
6. Doorzichten vanaf het lint over het agrarisch landschap blijven gehandhaafd.
7. De bommenrij volgt de copeverkaveling.

Doordat de uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen voldoet aan het beoordelingskader worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet beschadigd. De landschappelijke inpassing van het perceel is weergegeven in bijlage 3.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Uitvoering

Het project wordt uitgevoerd door Van Jaarsveld Tuinen B.V.. De gemeente Houten participeert niet in het project. Met de realisering ervan zijn dan ook geen gemeentelijke investeringen gemoeid.

5.2 Planschade

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een project in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het project te waarborgen, is daarom een planschadeovereenkomst afgesloten met Van Jaarsveld Tuinen. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van het bedrijf.

6 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien op het eigen perceel wordt ingepast en naar verwachting geen sprake is van overlast voor de omgeving, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. De omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van de vigerende beheersverordening, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Hoogheemraadschap.

7 SLOT

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het project, dat toeziet op het realiseren van een bedrijfsgebouw op het perceel Overeind 41a.

Nader beschreven is waarom het project afwijkt van de beheersverordening. Met het document is voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

- In relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- Niet in strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en archeologie;
- Vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

In het algemeen kan daarom gesteld worden dat het aanvaardbaar is ten behoeve van het voorgenomen project een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a.3 van de Wabo van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen.

8 BIJLAGEN

1 ECONOMISCHE ONDERBOUWING

MEMO

Aan : Natalie Keulers, Gemeente Houten
Van : Rinus Hoogeslag
Kopie : Leo van Jaarsveld, Van Jaarsveld Tuinen
Dossier : BB4832
Project : RO Advisering Van Jaarsveld Tuinen
Betreft : Ruimtelijke en economische onderbouwing ontwikkeling Van Jaarsveld Tuinen

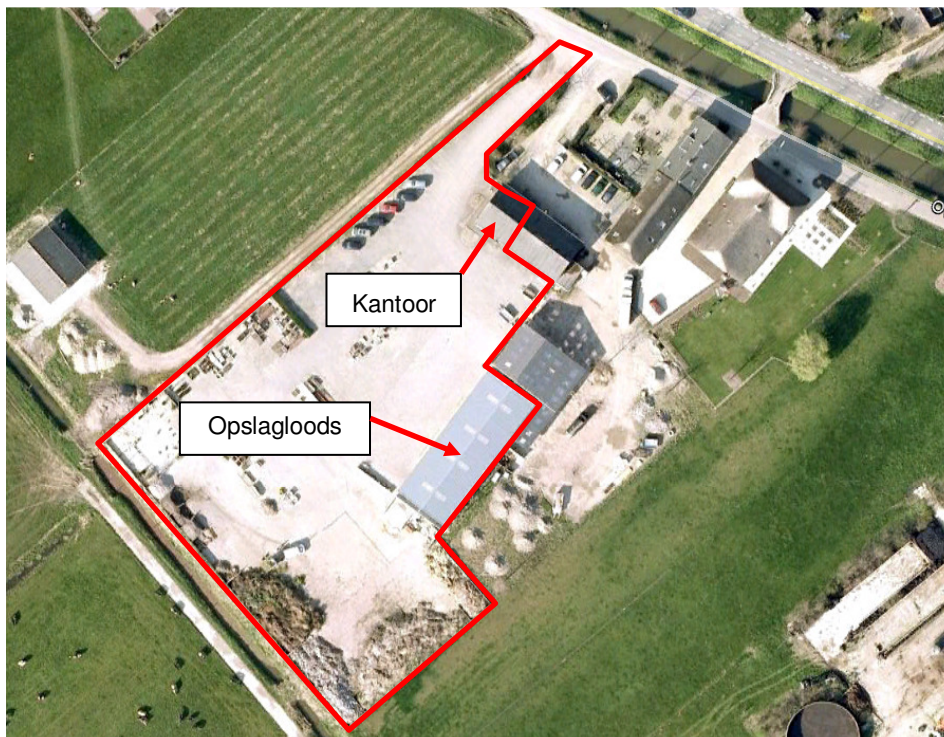
Ons kenmerk : MD-AF20130165
Datum : 15 februari 2013
Classificatie : Klant vertrouwelijk

Aanleiding

Van Jaarsveld Tuinen is voornemens om een nieuwe bedrijfsruimte te bouwen op het adres Overeind 41a te Schalkwijk. Hiervoor is op 31 augustus 2012 een principeverzoek ingediend, welke op 1 november 2012 door de gemeente Houten beantwoord is. Hieruit blijkt dat uitbreiding van meer dan 20% slechts mogelijk is als middels een ruimtelijke- en economische onderbouwing kan worden aangetoond dat de groei van het bedrijf in een dergelijke mate noodzakelijk is. In deze memo tonen wij de noodzaak van de gewenste uitbreiding van Van Jaarsveld Tuinen aan.

Huidige situatie

Van Jaarsveld Tuinen is sinds 1983 gevestigd aan de Overeind 41a te Schalkwijk. De huidige bebouwing op het terrein bestaat uit een opslagloods en een kantoorruimte. Hieronder is de terreinindeling van het bedrijf weergegeven.



Ontwikkeling in de bedrijfsvoering

Van Jaarsveld Tuinen is een Hoveniersbedrijf dat zich onderscheidt van de reguliere hoveniersbedrijven door de klant volledig te ontzorgen bij het ontwerp en de aanleg van tuinen. Waar reguliere Hoveniersbedrijven zich voornamelijk richten op beplanting en bestrating, levert Van Jaarsveld Tuinen een hoogwaardig totaalpakket. Door de unieke aanpak van Van Jaarsveld Tuinen is het hoveniersbedrijf in staat om ondanks de toename in concurrentie (veel zzp-ers) toch te blijven groeien.

De afgelopen jaren wordt de tuin steeds meer gezien als het verlengstuk van het huis. Van Jaarsveld Tuinen heeft hierop ingespeeld door een hoogwaardig totaalpakket aan te bieden. Dit betekent dat de activiteiten zijn verbreed en de klant volledig ontzorgd wordt bij de aanleg van een tuin. In overleg met de klant wordt gekomen tot een ontwerp en Van Jaarsveld Tuinen zorgt er voor dat het volledige ontwerp wordt gerealiseerd.

Doordat de tuin steeds meer gezien wordt als een verlengstuk van het huis komt er veel meer kijken bij het inrichten van een tuin. De tuin heeft meer de functie van een verblijfsruimte gekregen. Dit uit zich in nieuwe producten en systemen die in de tuin worden toegepast. Van Jaarsveld Tuinen richt zich niet alleen op de inrichting van tuinen, maar ook op de verkoop en installatie van deze nieuwe producten en systemen en het leveren van maatwerk. De afgelopen jaren zijn de onderstaande activiteiten dan ook fors toegenomen en de verwachting is dat deze trend zich voorlopig doorzet.

- Aanleg van beregeningssystemen
- Aanleg van elektra/ tuinverlichting
- Aanleg van buitenkeukens
- Bouw van tuinhuisen, afdaken
- Aanleg en levering van Jacuzzi's en zwembaden
- Aanleg van tuinhaarden
- Levering van tuinmeubels, al dan niet op maat gemaakt
- Levering van potterier

Van Jaarsveld Tuinen voert bovenstaande activiteiten naast de reguliere beplanting- en bestratingwerkzaamheden volledig in eigen beheer uit. Het leveren van een hoogwaardige kwaliteit en het ontzorgen van de klant staat hierin centraal. Meer informatie over de dienstverlening van Van Jaarsveld Tuinen is te vinden op de website www.jaarsveld-tuinen.nl.

Naast verbreding in de producten en systemen vindt bij Van Jaarsveld Tuinen ook verbreding plaats in de klantgroep. De huidige klantgroep bestaat hoofdzakelijk uit particulieren in het hogere segment. De afgelopen jaren vormen het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties echter een steeds belangrijker klantgroep voor Van Jaarsveld Tuinen. Vooral het aanleggen van speelplaatsen bij kinderdagverblijven en scholen vormt een steeds belangrijker onderdeel in de bedrijfsvoering. Daar waar in het verleden veelal speelpleinen werden aangelegd, is tegenwoordig meer sprake van 'kindvriendelijke tuinen'.

Consequenties verbreding bedrijfsvoering

De veranderingen in de hovenierssector en de verbreding in de bedrijfsactiviteiten de afgelopen jaren hebben er voor gezorgd dat de bedrijfsactiviteiten van Van Jaarsveld Tuinen niet uitgevoerd kunnen worden binnen de bestaande bedrijfsruimten. De huidige opslag is gedimensioneerd op de aard en omvang van de reguliere werkzaamheden van een hoveniersbedrijf. Hier ligt bijvoorbeeld het gereedschap opgeslagen, kunstmest en bestrijdingsmiddelen. Doordat de bedrijfsactiviteiten zijn verbreed is er onvoldoende ruimte voor de opslag van materieel en materiaal en het uitvoeren van werkzaamheden. Hieronder hebben we voor een aantal activiteiten de ruimtebehoefte nader onderbouwd.

Installatie beregeningsystemen en elektra

In het hogere segment waar Van Jaarsveld Tuinen zich op richt is het aanleggen van beregeningssystemen en elektra een standaard onderdeel geworden van de tuin. Dit vraagt niet alleen om meer opslagruimte voor de opslag van leidingwerk, koppelsystemen en specifiek gereedschap, maar ook om ruimte om de systemen in elkaar te zetten. Voordat deze systemen bij de klant aangelegd worden, moet het ontwerp op hoofdlijnen worden gemonteerd. Dit vraagt om ruimte in werkplaatsen welke momenteel niet beschikbaar is. Dit leidt er toe dat dergelijke werkzaamheden in de buitenlucht uitgevoerd worden, waardoor men in grote mate afhankelijk is van de weersomstandigheden.

Constructie tuinhuisen, afdaken, tuinmeubels

In het hogere segment worden producten veelal specifiek gemaakt op basis van de wensen van de klant. Dit betekent dat tuinhuisen, afdaken en tuinmeubels door Van Jaarsveld Tuinen op maat worden gemaakt. Hiervoor is het noodzakelijk dat Van Jaarsveld Tuinen kan beschikken over een aanzienlijke voorraad tuinhout en een werkplaats om de constructie- en schilderwerkzaamheden uit te voeren. Om het tuinhout niet te laten verkleuren en ververen, voordat dit geplaatst wordt, is het van belang dat het tuinhout droog wordt opgeslagen.

Opslag volumineuze goederen

Van Jaarsveld Tuinen richt zich op het leveren van een totaalpakket. Dit betekent dat niet alleen de aanleg, maar ook de inrichting wordt verzorgd. De tuinen worden dus opgeleverd inclusief tuinmeubels, buitenhaarden, jacuzzi's en zwembaden. Aangezien de levertijd van de genoemde producten relatief lang is moeten de te plaatsen producten op voorraad zijn voordat de tuin wordt opgeleverd. Doordat deze producten kwetsbaar zijn en volumineus is er veel inpandige opslagruimte nodig om alles droog en beschermd op te kunnen slaan.

Kindvriendelijke tuinen

Voor het aanleggen van kindvriendelijke tuinen is het noodzakelijk dat de toe te passen speeltoestellen inpandig kunnen worden opgeslagen. Indien de speeltoestellen nog niet volledig zijn geïnstalleerd zijn ze niet weersbestendig. Naast de verbreding in producten en systemen leidt dus ook de verbreding in klantgroep tot een behoefte aan extra opslagcapaciteit.

Om voor bovenstaande activiteiten voldoende ruimte te creëren is 20% toename aan bedrijfsbebouwing niet toereikend. Aangezien de verwachting is dat de verbreding van de bedrijfsactiviteiten zich nog enige tijd zal doorzetten is het van belang dat 660 m² bebouwing kan worden gerealiseerd. Dit is voldoende om de bedrijfsvoering de komende jaren voort te kunnen blijven zetten vanaf de huidige locatie.

Functies bestaande en toekomstige bebouwing

In de huidige situatie bevindt zich op het terrein aan de overheid 41a een kantoor en een opslagloods. Een gedeelte van het gebouw aan de wegzijde is bij Van Jaarsveld Tuinen in gebruik als kantoor. Het overige deel van het gebouw is in gebruik door het naastliggende bedrijf. De huidige opslagloods is te klein voor het opslaan van alle producten en goederen. In het verleden was in de opslagloods nog ruimte voor constructie en onderhoudswerkzaamheden, maar deze werkzaamheden kunnen door de toenemende voorraad niet meer inpandig worden uitgevoerd.

Van Jaarsveld Tuinen heeft zowel een team voor het aanleggen van tuinen als een team voor het onderhoud van tuinen. Beide teams hebben hun opslag en werken vanuit één ruimte. Na realisatie van de nieuwbouw kunnen beide teams beschikken over een eigen ruimte, zodat de efficiëntie in de bedrijfsvoering zal toenemen.

Om het concept van Van Jaarsveld Tuinen, het leveren van een hoogwaardig totaalpakket, optimaal te kunnen presenteren is het wenselijk dat een ontvangstruimte wordt gecreëerd op het terrein. Van Jaarsveld Tuinen richt zich op een exclusieve klantgroep, welke hoge eisen stelt aan de te leveren producten en diensten. Een dergelijke

klantgroep moet ook professioneel ontvangen kunnen worden in een ontvangstruimte waarin voorbeelden kunnen worden gepresenteerd en materialen kunnen worden getoond. Het huidige kantoor wordt hiervoor verplaatst naar de te realiseren opslagloods.

De te realiseren opslagloods zal meerdere functies vervullen. In de loods zal kantoor worden ingericht, komt ruimte voor het verrichten van onderhouds- en constructiewerkzaamheden en wordt ruimte ingericht voor de opslag van volumineuze producten voor in de tuin. Hiermee wordt de bestaande loods enigszins ontlast en kan de efficiëntie in de bedrijfsvoering toenemen.

Om de toenemende concurrentie het hoofd te kunnen bieden is het van belang dat er voldoende opslagcapaciteit is die geconcentreerd is op één bedrijfslocatie. Daarnaast is het van belang dat deze voorraad snel te bereiken is, zonder dat continue verplaatsen van goederen noodzakelijk is. Voor het voortbestaan van Van Jaarsveld Tuinen is het cruciaal dat de benodigde ruimte gerealiseerd kan worden. Om een hoogwaardig totaalpakket te kunnen bieden voor de tuin is het van belang dat de producten de klanten in een goede staat bereiken en de producten ook tijdig geleverd worden. In de huidige bedrijfssituatie kan hierin niet de gewenste efficiëntie bereikt worden, waardoor het moeilijk is om tegen concurrerende prijzen te werken.

Ruimtelijke inpassing toekomstige bebouwing

Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het van belang dat de ruimte op het perceel van Van Jaarsveld Tuinen optimaal wordt benut. Door de verbreding in producten en systemen neemt niet alleen de behoefte aan in pandige opslag, maar ook de behoefte aan buitenopslag toe. De goederen die niet beschadigd worden door de weersinvloeden worden buiten opgeslagen. Daarnaast worden ook alle afvalstromen buiten opgeslagen. Doordat het scheiden van afval de afgelopen jaren is toegenomen heeft ook deze opslag geleid tot een aanzienlijk ruimteclaim op het perceel.

Om de ruimte op het perceel optimaal te kunnen benutten is het van belang dat het te realiseren gebouw in de zuidwestelijke hoek van het perceel wordt gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat 'loze ruimte' ontstaat op het perceel, zijn voorraden en afvalstromen per vrachtwagen bereikbaar en ontstaat een veilige en overzichtelijke situatie. De ligging achter op het perceel is daarnaast in lijn met de bebouwing van de omliggende percelen en met de toename van 660 m² bebouwing is het totale bebouwde oppervlak van het perceel nog steeds klein in vergelijking met omliggende percelen. In bijlage 1 is een luchtfoto opgenomen waaruit blijkt dat de locatie van de beoogde bebouwing niet afwijkt van de ligging van de bebouwing in de omgeving.

Het ligt in de aard van het bedrijf om de nieuwe bedrijfssituatie uiteraard optimaal in te passen in het omringende landschap. Met de huidige inzichten hoeft de uitbreiding van bebouwing en verandering van het buitenterrein geen verslechtering van de situatie meer te betekenen.

De nieuwbouw zal op circa 1 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd en op de perceelsgrens wordt een haag geplaatst met daarin bomen. Dit breekt het aanzicht op de wand en de kap. Voor het kantoor worden een aantal groenblokken geplaatst met daarin sprekende en exclusieve solitairplanten. Ook de buitenruimte en de omgeving rondom de klantenontvangstruimte zal op een dergelijke wijze worden ingericht. In bijlage 2 is een impressie opgenomen van de inpassing van het toekomstige kantoor en de loods.

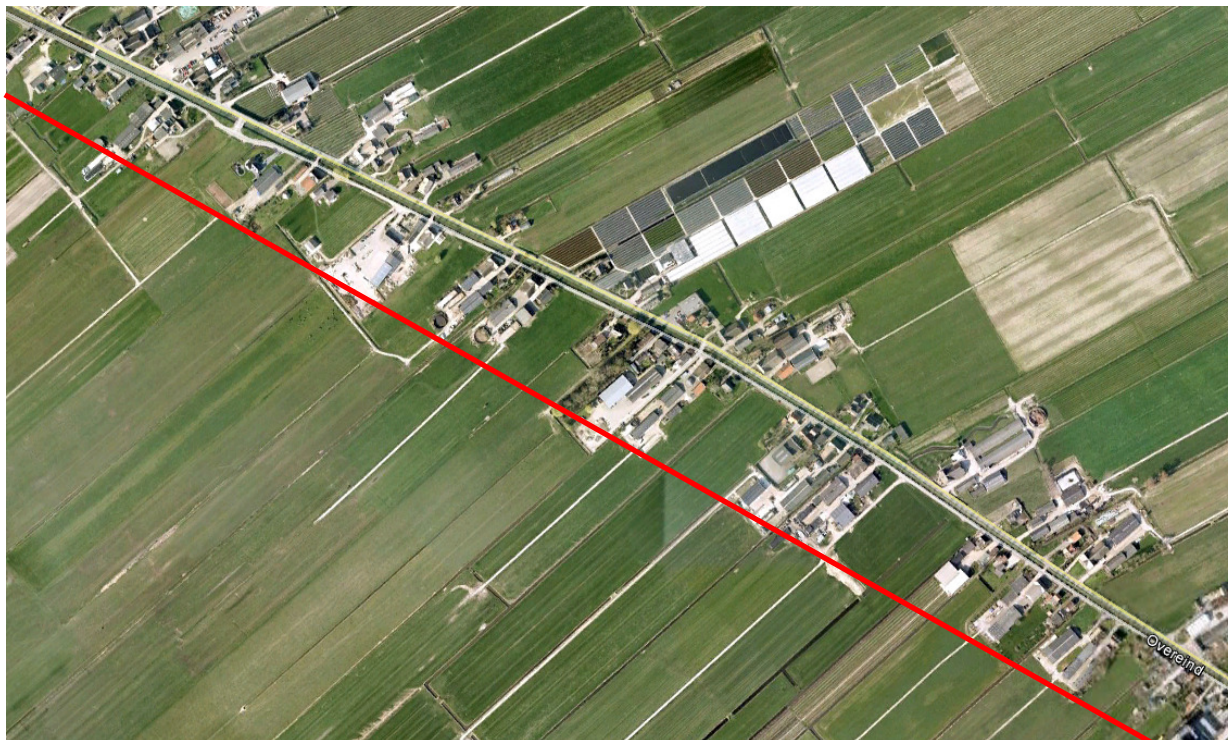
Vestiging in het buitengebied

Naast de benodigde ruimte is ook de ligging van het bedrijf in het buitengebied belangrijk. Het bedrijf vormt het visitekaartje voor de manier waarop gewerkt wordt. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG,2009) zijn hoveniersbedrijven opgenomen in de categorie 'Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw'. In bestemmingsplannen worden hoveniersbedrijven dan ook veelal aangeduid als agrarisch verwante bedrijven. Dergelijke bedrijven kunnen dan ook goed ingepast worden in het buitengebied.

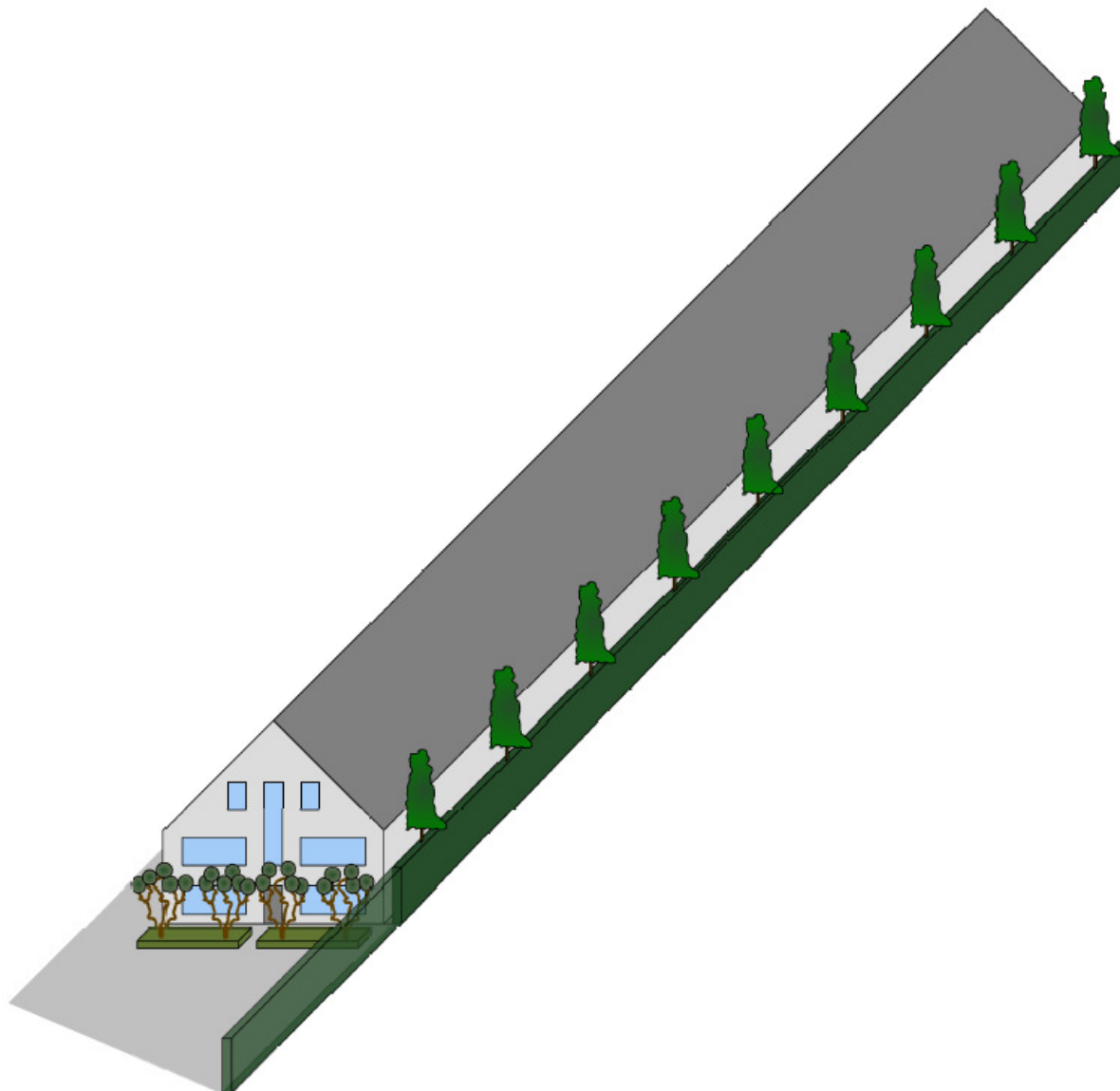
Conclusie

De gewenste uitbreiding is noodzakelijk voor het voortbestaan Van Jaarveld Tuinen. Door de toename in de concurrentie en de prijzen die onder druk staan, is het van belang dat Van Jaarveld Tuinen zich kan onderscheiden van de massa. Van Jaarsveld Tuinen onderscheidt zich door het aanbieden van een hoogwaardig totaalpakket, voornamelijk voor het hogere segment. Hiermee wordt ingespeeld op de trend in de inrichting van tuinen. De tuin wordt steeds meer gezien als een verlengstuk van het huis en heeft meer de functie van een verblijfsruimte gekregen. Dit uit zich in nieuwe producten en systemen die in de tuin worden toegepast. In de huidige bedrijfssituatie is het niet goed mogelijk om in te spelen op deze trend. Het is nu nauwelijks mogelijk om klanten te ontvangen, kwetsbare volumineuze goederen op te slaan en maatwerk te leveren bij de constructie van pompsystemen, tuinmeubels en afdaken. Indien de gewenste uitbreiding kan worden gerealiseerd heeft Van Jaarsveld Tuinen de komende jaren voldoende ruimte om zich te blijven onderscheiden in de markt en gestaag te kunnen groeien.

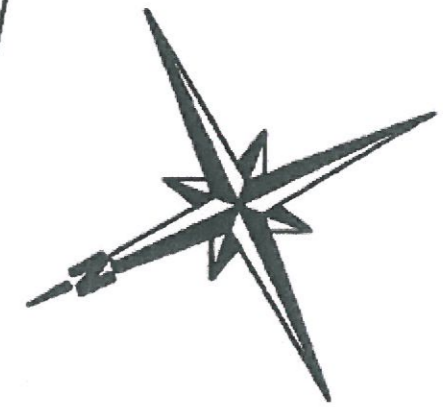
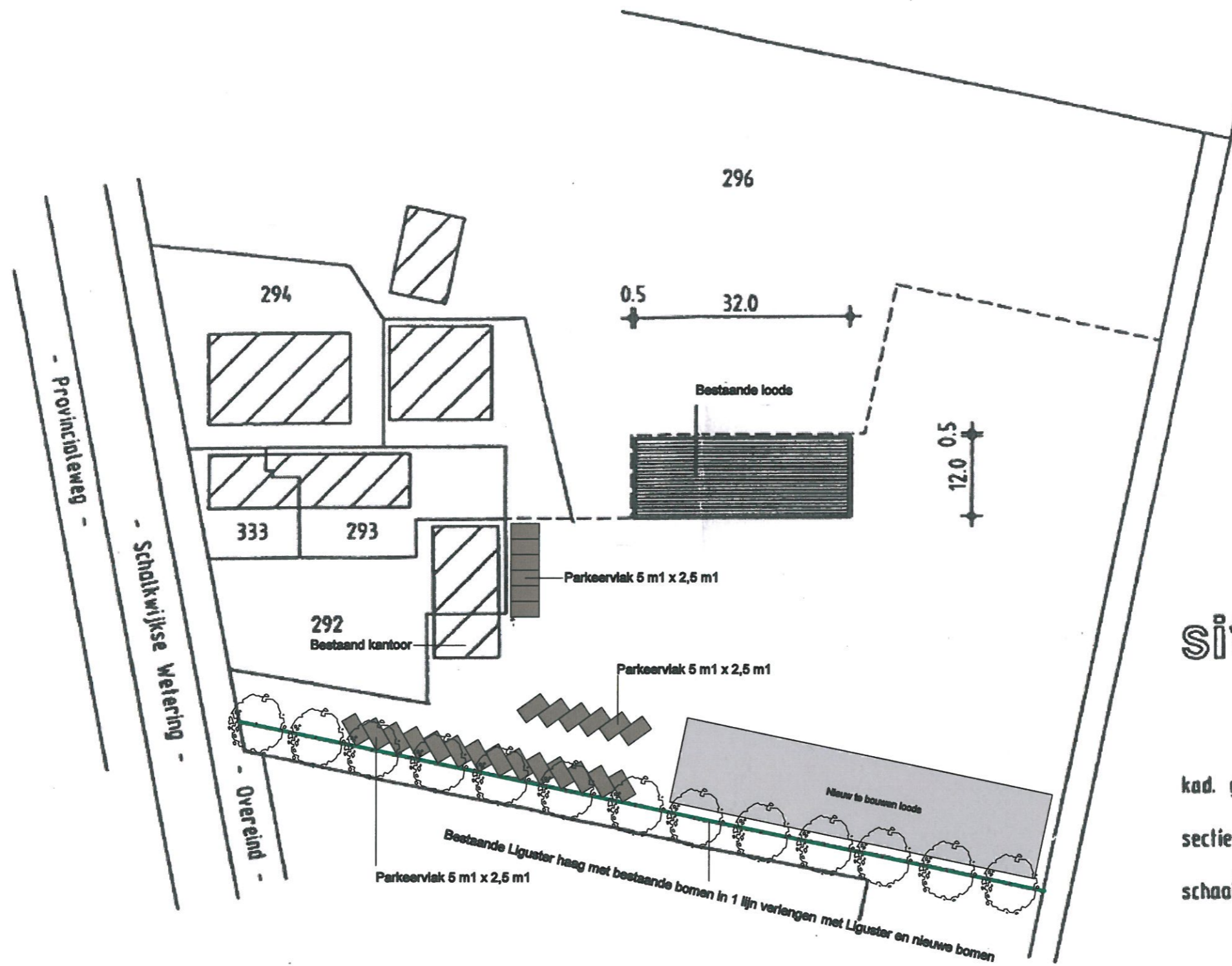
Bijlage 1: Bebouwing in de omgeving



Bijlage 2 Impressie inrichting kantoor en loods



2 ONDERBOUWING VERKEER



situatie

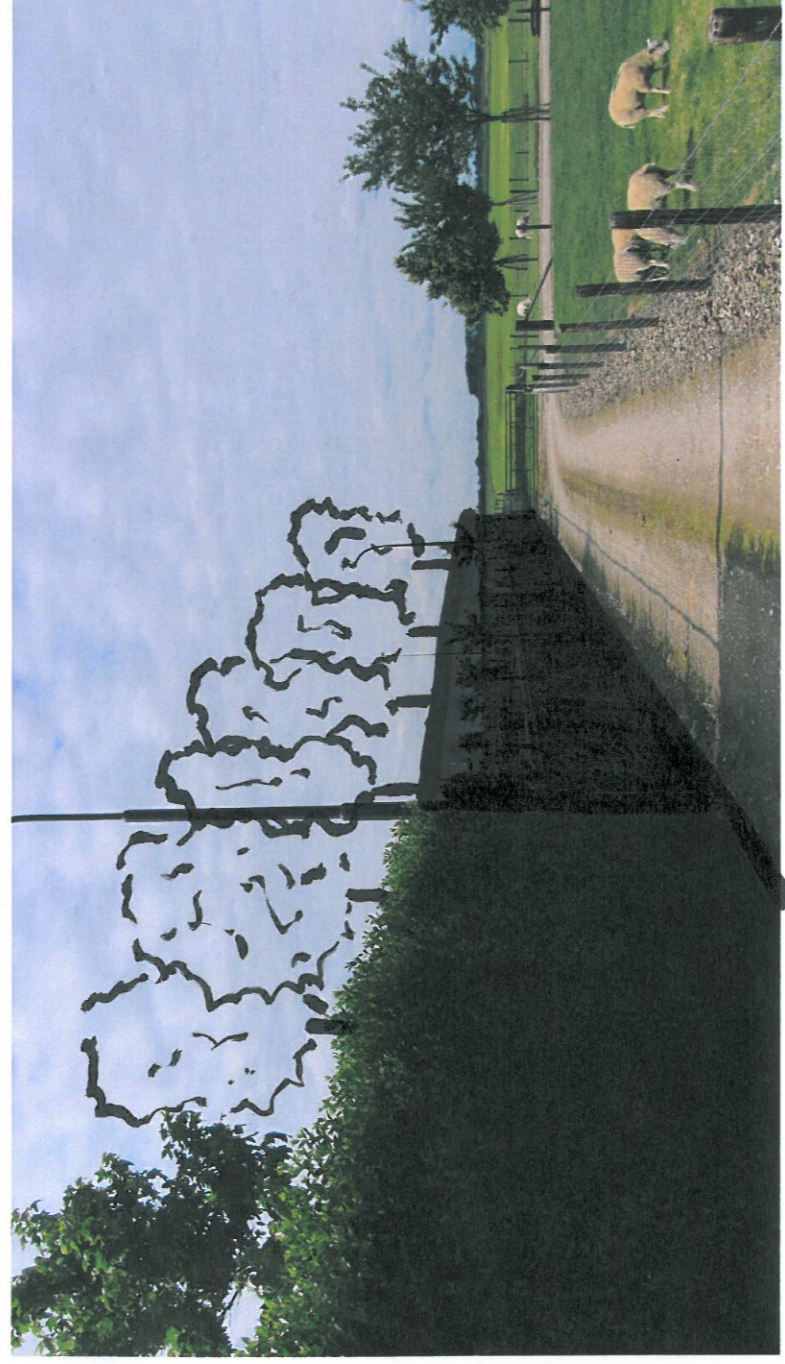
kad. gemeente Houten
 sectie K nr. 296 (ged.)
 schaal N.V.T.

3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Situatie bestaand / gezien vanaf de noord-oostzijde



Nieuwe situatie – ingetekende versie / gezien vanaf de noord-oostzijde



Eind beeld / noord-oostzijde

Bestaande Liguster haag met bestaande bomen in 1 lijn doorzetten met bestaande situatie

