

# Oud Loosdrechtsedijk 24

Ruimtelijke onderbouwing

W. Veldhuizen

3 augustus 2012

Eindconcept



**ROYAL HASKONING**  
Enhancing Society





HASKONING NEDERLAND B.V.  
RUIMTE & MOBILITEIT

George Hintzenweg 85  
Postbus 8520  
3009 AM Rotterdam  
+31 10 443 36 66 Telefoon  
Fax  
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail  
www.royalhaskoning.com Internet  
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Oud Loosdrechtsedijk 24  
Ruimtelijke onderbouwing  
Verkorte documenttitel ROB Oud Loosdrechtsedijk 24  
Status Eindconcept  
Datum 3 augustus 2012  
Projectnaam ROB Loosdrecht  
Projectnummer 9X3335  
Opdrachtgever W. Veldhuizen  
Referentie 9X3335/R/905020/Rott

Auteur(s) ing. S.P.W. Balla  
Collegiale toets J.J.H. Jannink BSc  
Datum/paraaf .....  
Vrijgegeven door ir. W. Guliker  
Datum/paraaf .....





## INHOUDSOPGAVE

		Blz.
1	INLEIDING	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Ligging locatie	1
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
	2.1 Noodzaak bouw opslagruimte	4
	2.2 Ruimtelijke inpassing	5
3	BELEID	6
	3.1 Beleidskader	6
	3.2 Rijksbeleid	6
	3.3 Provinciaal beleid	7
	3.4 Gemeentelijk beleid	10
	3.5 Conclusie	11
4	MILIEUASPECTEN	12
	4.1 Inleiding	12
	4.2 Archeologie, cultuurhistorie, en landschap	12
	4.3 Bodem	12
	4.4 Ecologie	12
	4.5 Externe veiligheid	12
	4.6 Geluid	13
	4.7 Geur	13
	4.8 Luchtkwaliteit	13
	4.9 Milieuzonering	13
	4.10 Water	14
5	UITVOERBAARHEID	15



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De heer Veldhuizen heeft het voornemen om op het perceel Oud Loosdrechtsedijk 24 een bedrijfsruimte voor opslag te realiseren.

In het vigerend bestemmingsplan rust op het perceel Oud Loosdrechtsedijk 24 in Loosdrecht voor een groot deel de bestemming 'Woondoeleinden'. Het andere deel heeft voorsnog de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarde'.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost' ligt momenteel ter inzage. Het plangebied is in dit voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen – 1'. Met deze onderbouwing wordt de gemeente verzocht voor dit deel geen woonbestemming, maar een 'bedrijfsbestemming' te geven.

De ontwikkeling wordt meegenomen in bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost'. Deze ruimtelijke onderbouwing is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging locatie



*Figuur 1: Globale ligging van het plangebied (Bron: Google Maps).*

Het plangebied ligt in het zuidoosten in de gemeente Wijdmeren, ten oosten van de Loosdrechtse plassen en ten zuidwesten van Hilversum. Het perceel ligt aan de Oud



Loosdrechtsedijk. Verder kan het gebied onderdeel van de lintbebouwing van Oud Loosdrecht.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

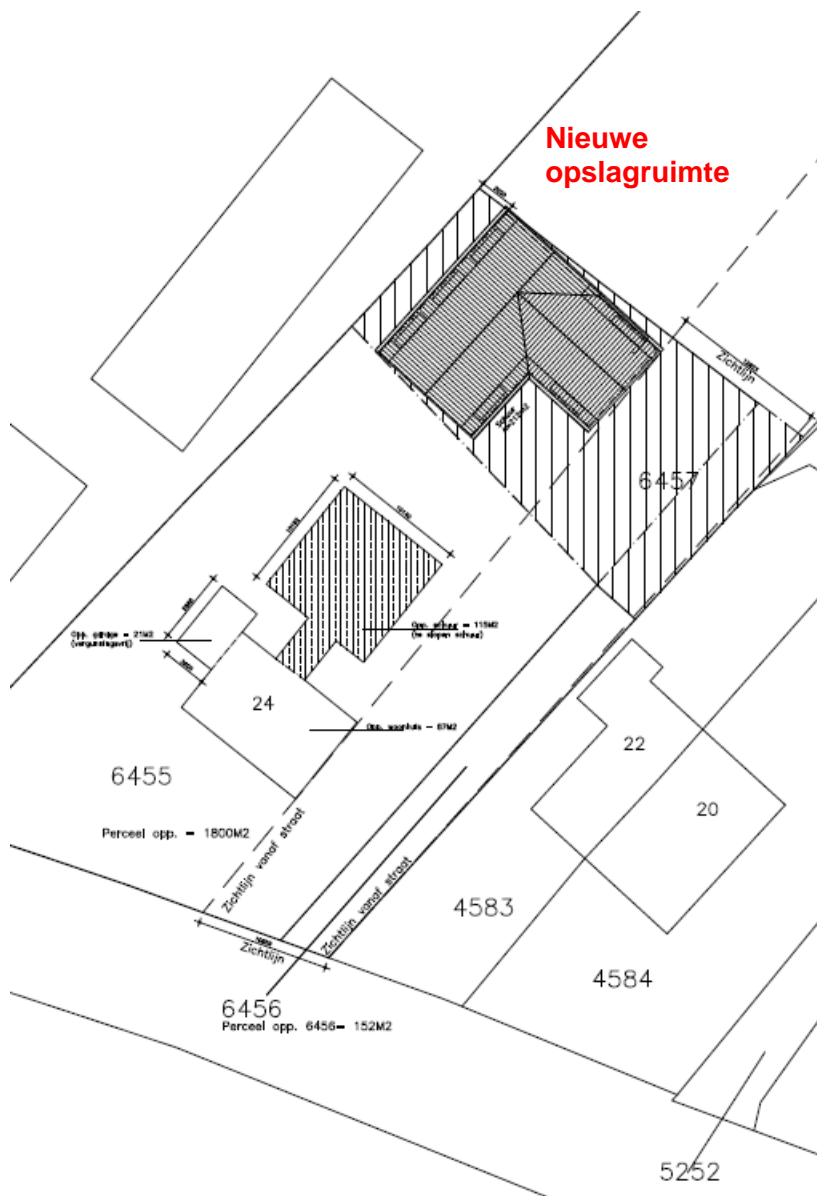
Voor dit plangebied geldt het bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost'. Dit bestemmingsplan is op 29 mei 2008 vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een bedrijfsruimte voor opslag niet toegestaan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost' ligt momenteel ter inzage. In dit voorontwerpbestemmingsplan wordt aan de gemeente verzocht om op het plangebied een bedrijfsbestemming te leggen.



## 2 PLANBESCHRIJVING

Het plan betreft een realisatie van een bedrijfsruimte voor de stalling auto's, van een tractor, de opslag van race- en motoronderdelen en een kantoorruimte. In de onderstaande figuur is de situatietekening te zien. Op perceel 6457 wordt de nieuwe opslagruimte gerealiseerd.



*Figuur 2: Situatie ontwikkeling opslagruimte.*

Het deel van het perceel genummerd 6457 krijgt een bedrijfsbestemming. De bedrijfsruimte wordt gebruikt voor het stallen van auto's, van een tractor, de opslag van race- en motoronderdelen en heeft een kantoorruimte.

## 2.1 Noodzaak bouw opslagruimte

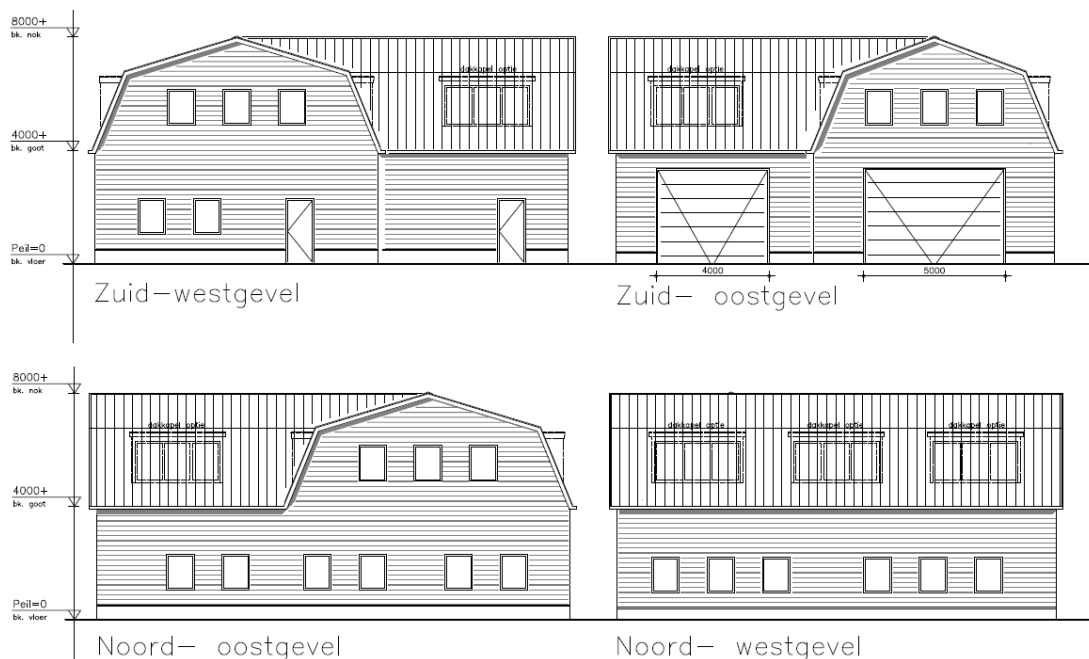
De heer Veldhuizen heeft ter hoogte van de Oud-Loosdrechtsedijk 62 zowel zijn autobedrijf Bosch Car Service Willem Veldhuizen BV als het hier direct aan gelieerde bedrijf Veldhuizen Special Products BV gevestigd. Veldhuizen Special Products BV is gespecialiseerd in high performance race- en motoronderdelen. De onderdelen worden grotendeels ergens anders geproduceerd en de verkoop hiervan gaat via internet.

De bestellingen worden verwerkt op kantoor en vanuit de opslag geleverd aan de klant. Dit zijn voornamelijk professionele gebruikers en particulieren. Veldhuizen Special Products BV levert de producten op het adres van de klanten af. Zij komen de producten dus niet zelf ophalen.

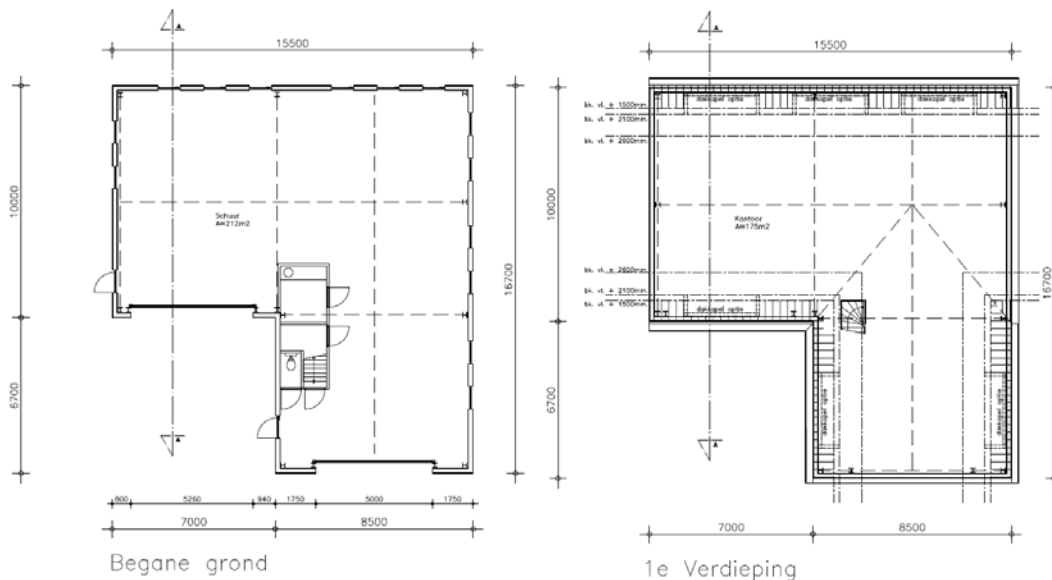
De huidige locatie aan de Oud-Loosdrechtsedijk 62 dreigt te klein te worden voor beide genoemde bedrijven. Daarom is schaalvergroting noodzakelijk.

De heer Veldhuizen heeft het voornemen om de locatie aan de Oud-Loosdrechtsedijk 24, tevens ook zijn woonlocatie, te gebruiken voor het stallen van auto's ten behoeve van het autobedrijf. Ook wil de heer Veldhuizen de opslag van de onderdelen ten behoeve van Veldhuizen Special Products B.V. verplaatsen naar de nieuw te bouwen opslagruimte aan de Oud-Loosdrechtsedijk 24. Ook zal hierin de tractor die gebruikt wordt voor 'tractor pulling' worden ondergebracht. De nieuw te bouwen opslagruimte zal ook beschikken over een kantoorruimte.

Van fysiek contact tussen de klant en het pand aan de Oud-Loosdrechtsedijk 24 is geen sprake. Met andere woorden: de vestiging van het bedrijf heeft geen verkeersaantrekkende werking of daar aan gerelateerde ruimtelijke uitstraling.



Figuur 3: Tekening nieuwe opslagruimte.



*Figuur 4: Tekeningen nieuwe opslagruimte.*

De opslagruimte heeft een oppervlakte van 212 m<sup>2</sup> met daarboven een kantoorruimte die een oppervlakte heeft van 175 m<sup>2</sup>. De opslagruimte is op zijn breedst 15,5 meter met een diepte van 16,7 meter. De nok- en goothoogte betreffen respectievelijk 4 meter en 8 meter.

## 2.2 Ruimtelijke inpassing



*Figuur 5: Huidige ruimtelijke situatie van het gebied.*

De Loosdrechtsedijk is een lint met gevarieerde bebouwing waarbij doorzicht en kavelrichting beeldbepalend zijn. Door de situering van de opslagruimte achter het woonhuis (zie figuur 2), blijven de zichtlijnen vanaf de Oud-Loosdrechtsedijk naar het open landschap behouden en geeft het landelijk gebied nog steeds een open en agrarisch karakter. In figuur 5 is het agrarische karakter duidelijk zichtbaar. De landschappelijke kwaliteiten blijven gewaarborgd.



## **3 BELEID**

### **3.1 Beleidskader**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste (beleids)documenten en nota's van de Rijksoverheid, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdemeeren. Deze beleidsdocumenten zijn van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing.

### **3.2 Rijksbeleid**

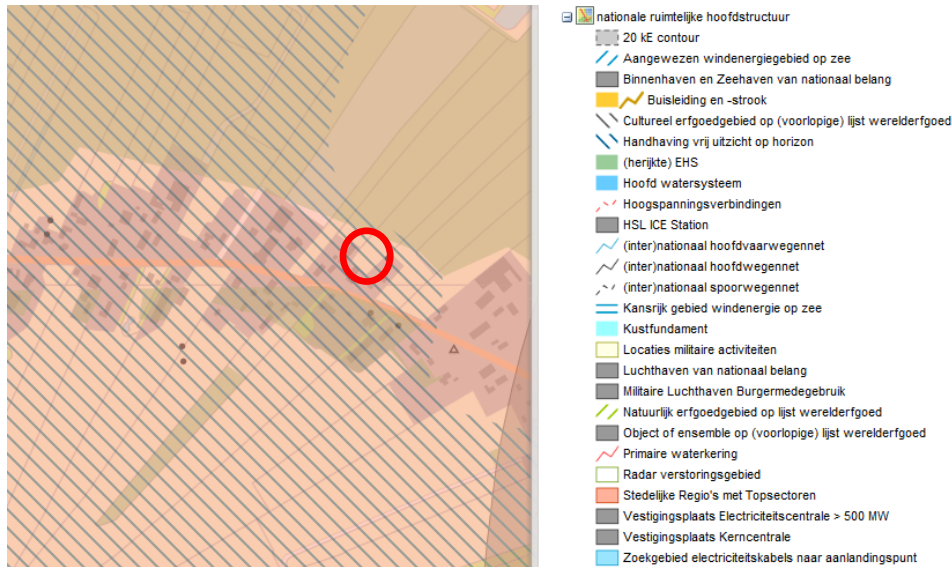
#### *Structuurvisie Infrastructuur en milieu*

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk. Het zal in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. 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.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.



*Figuur 6: Globale ligging van het plangebied in de Structuurvisie Infrastructuur en milieu (bron: Structuurvisie Infrastructuur en milieu)*

Op de bovenstaande figuur is aangegeven dat het plangebied in de Stedelijke Regio met topsectoren ligt, waarbij ook Handhaving op vrije uitzicht op de horizon geldt.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt geregeld met een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de beleidsuitgangspunten in de diverse planologische kernbeslissingen (pkb) in principe alleen bindend voor het Rijk. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid staat een overzicht van de nationale ruimtelijke belangen in de vigerende pkb's. Ook is aangegeven waarvoor de bevoegdheid voor het stellen van regels per AMvB wordt ingezet.

De inwerkingtreding van de AMvB vindt gefaseerd plaats. Zowel in 2009 als medio 2011 is een ontwerpbesluit gepubliceerd. De onderdelen uit 2009 met de nationale belangen uit de bestaande beleidskaders zijn inmiddels vastgesteld. De regels zijn bedoeld om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB Ruimte voor de Rivier, de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Het plangebied ligt buiten de EHS, Natura-2000, Wetlands en Natuur Landschappen.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 23 mei 2011 de Structuurvisie 2040 aangenomen. De provincie zet in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In het kader van klimaatbestendigheid dient er ruimte gevonden te worden voor bescherming tegen wateroverlast, voor

voldoende schoon drinkwater en voor duurzame energie. De ruimtelijke kwaliteit wordt operationeel gemaakt in het behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door functies slim te combineren en te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn. De provincie wordt een belangrijke leverancier van duurzame energie in Nederland en ontwikkeld op termijn een energieneutrale regio.

In de Structuurvisie Noord Holland is in het beleid voor bundeling van verstedelijking de term de term 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) geïntroduceerd. Het beleid betreffende BBG volgt in feite het rode-contourbeleid' op. Uitgangspunt is dat verstedelijking alleen binnen BBG plaatsvindt. Nieuwe ontwikkelingen buiten BBG zijn bij uitzondering (onthefving door Gedeputeerde Staten) mogelijk en alleen dan wanneer de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd blijven.



*Figuur 7: Kaart met in het roze het Bestaand Bebouwd Gebied aangegeven en met blauw de ligging van de nieuwe opslagplaats.*

Het perceel waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt, ligt buiten de BBG. Op de bovenstaande figuur is dit duidelijk te zien.

#### *Provinciale Ruimtelijke verordening Structuurvisie (2010)*

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening stelt de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn.

In een provinciale verordening kunnen regels zijn opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.



De provinciale verordening van Noord-Holland stelt regels voor onder andere de onderstaande onderwerpen (voor zover voor de gemeente Wijdmeren van belang):

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur
- nationale landschappen (inclusief werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster);
- het regionaal watersysteem.

De beoogde locatie is in de verordening aangewezen als landelijk gebied. Dit betekent dat daar geen bestemmingen worden aangewezen die nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten mogelijk maken.

Volgens artikel 10 in de verordening kan een BBG niet gewijzigd worden zonder een ontheffing van de provincie. Artikel 12 geeft invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Dit geldt ook voor de realisering van een bedrijfsruimte. In artikel 14 wordt aangegeven dat het realiseren van de ontwikkeling in het landelijk gebied niet mogelijk is.

In artikel 34 staat de gemeente de ontheffing bij de provincie moet indienen voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en artikel 36 geeft een beschrijving van deze ontheffing.

Op een aantal punten is aan gedeputeerde staten een ontheffingsbevoegdheid verleend. Dit heeft twee redenen: enerzijds wordt hiermee flexibiliteit bereikt van een op zichzelf star instrument als een verordening omdat nadere regels ter uitwerking van de kaders die de verordening stelt niet met zwaardere procedures hoeven te worden vastgesteld, anderzijds wordt daarmee voorkomen dat de verordening belast wordt met zeer gedetailleerde (technische) regelgeving. Door middel van een ontheffing kan ook beter maatwerk worden geleverd.

Door het verdwijnen van de huidige schuur zal er geen bezwaar bestaan tegen het bouwen van bebouwd gebied. De toename van bebouwing wordt gecompenseerd door de sloop van de oude schuur.









### 3.5 Conclusie

Het beleid streeft naar een goede ruimtelijke inpassing in het agrarische landschap. De realisatie van de een bouwwerk voor het stallen van auto's, van een tractor, de opslag van race- en motoronderdelen en een kantoorruimte. De ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het beleid en de regelgeving. Het realiseren van de bedrijfsruimte wordt toegestaan via een ontheffing van de provincie.



## **4 MILIEUASPECTEN**

### **4.1 Inleiding**

Om na te gaan of de locatie geschikt is voor de beoogde functie, dienen de verschillende milieuaspecten te worden beschouwd. In dit hoofdstuk worden de essentiële aspecten toegelicht.

### **4.2 Archeologie, cultuurhistorie, en landschap**

De beoogde ontwikkeling zal het landschap en de archeologie/cultuurhistorie niet aantasten. Dit aspect is verder niet relevant.

### **4.3 Bodem**

Het perceel van de te realiseren opslagruimte heeft in het verleden altijd een agrarische functie gehad. In het recente verleden is het voorste deel voornamelijk in gebruik voor wonen en opslag. Het is de verwachting dat er geen bodemvervuiling aanwezig is. Dit aspect staat de uitvoerbaarheid van het voornemen niet in de weg.

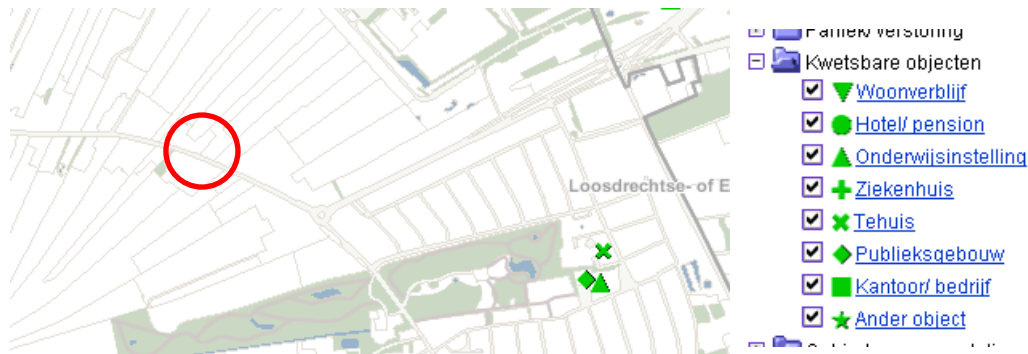
### **4.4 Ecologie**

Nabij het plangebied ligt de EHS, Natura-2000, Wetlands en Natuur Landschappen. Dit is te zien in figuur 7. De nieuwe opslagruimte veroorzaakt echter geen zogenaamde 'externe effecten' die van invloed zijn op deze natuurgebieden. De nieuwe situatie veroorzaakt daarmee geen nadelige effecten voor natuurwaarden. Voor dit aspect is geen nader onderzoek noodzakelijk.

### **4.5 Externe veiligheid**

Voor de realisatie van een opslagruimte dient naar het aspect externe veiligheid gekeken te worden.

De risicokaart laat zien dat in de nabije omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De opslagruimte zelf wordt ook niet gezien als risicovolle inrichting.



Figuur 9: Globale ligging plan gebied op de risicokaart (21 maart 2012).

#### 4.6 Geluid

Vanuit het aspect geluidhinder zijn geen belemmeringen op deze locatie. De opslagruimte zelf wordt niet gezien als geluidsgevoelige bestemming. De opslagruimte heeft geen verkeersaantrekkende werking, waardoor ook geen toename is van geluidshinder. Voor dit aspect hoeft geen onderzoek verricht te worden.

#### 4.7 Geur

Vanuit het aspect geurhinder zijn geen belemmeringen op deze locatie. Opslagruimte is zelf geen gevoelige bestemming. Er zijn geen bronnen bekend welke in de nabije omgeving voor geurhinder kunnen zorgen. Voor dit aspect hoeft geen onderzoek verricht te worden.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

Een bouwwerk voor het stallen van auto's, van een tractor, de opslag van race- en motoronderdelen en een kantoorruimte heeft geen nadelige effecten voor de luchtkwaliteit. De opslagruimte heeft geen verkeersaantrekkende werking, waardoor ook geen toename is van luchtkwaliteit. Dit aspect hoeft niet nader te worden onderzocht.

#### 4.9 Milieuzonering

In SBI code 451, categorie 2 valt de afstand tot het stallen van auto's met omliggende woningen minimaal 30 meter. De lintbebouwing langs de Oud Loosdrechtsedijk wordt beschouwd als 'gemengd gebied'. Hier dient de afstand minimaal 10 meter te bedragen. Bij de realisering van de opslagruimte is dit het geval en hoeft hiervoor geen nader onderzoek voor verricht te worden.

De dichtstbijzijnde woning ligt op 20 meter afstand. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van de opslagruimte.



*Figuur 10: Afstand opslagruimte tot woning.*

#### **4.10 Water**

De te realiseren ontwikkeling biedt geen nadelige effecten voor het water. De toename van verhard oppervlak is zeer klein. Het afvoer van hemelwater vindt plaats via niet-uitlogende materialen en gaat niet via het riool maar infiltreert direct in de bodem. Voor het aspect water hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan.



## 5 UITVOERBAARHEID

### *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan is een particulier initiatief. Met de realisering van de opslagruimte zijn geen gemeentelijke investeringen gemoeid.

### *Exploitatieplanplicht*

In het kader van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat voor de ontwikkeling een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale doelstelling van de Grondexploitatiewet, zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de Grondexploitatiewet is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent, dat een gemeente de door haar gemaakte en nog te maken kosten verband houdende met ontwikkelingen door een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. De gemeente mag hier bovendien niet meer van afzien.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd en
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

### *Geen noodzaak vaststellen exploitatieplan*

Deze ontwikkeling is geen gemeentelijke investering, dus er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplicht.

Op het moment dat er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Met artikel 3.1.1 onder 2 Wro wordt bepaald dat er geen vooroverleg is vereist.

Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd. Tegen dit besluit is bezwaar mogelijk.

=O=O=O=