

Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. een dierenartspraktijk bij dierenspeciaalzaak Bas & Floor aan de
Tuinbouwweg 23 te Maarssen



INHOUD

1.	INLEIDING	3
	1.1. de initiatiefnemers	3
	2.2. het verzoek	3
2.	HET VOORNEMEN	4
	2.1. ligging van het perceel	4
	2.2. de dierenartspraktijk	5
	2.3. verhouding tot het bestemmingsplan	7
3.	PLANOLOGISCHE AANVAARDBAARHEID	9
	3.1. inleiding	9
	3.2. toetsing aan beleid van provincie en gemeente	9
	3.3. de dierenartsenpraktijk als nieuwe activiteit	10
	3.4. verkeersaspecten	11
	3.5. milieuaspecten	11
	3.6. conclusie	16
4.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
5.	OVERLEG	18
	5.1. overleg met andere overheden, instanties en diensten	18
	5.2. welstandscommissie (pm)	24

BIJLAGEN

bijlage 1	relevante regels van bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.	25
bijlage 2	foto's	27

1. INLEIDING

1.1. de initiatiefnemers

De heer J. Manten is eigenaar van de dierenspeciaalzaak Bas & Floor te Maarssen, met twee vestigingen: aan de Dr Plesmanlaan 136 en de Tuinbouwweg 23. Hij is woonachtig in Maarssen.

Mevrouw drs C. Lindelauff is dierenarts en oefent een praktijk voor gezelschapsdieren uit in Amsterdam, zij woont in Tienhoven.

Samen hebben zij het voornemen een kleine dierenartspraktijk voor gezelschapsdieren te vestigen in de dierenspeciaalzaak aan de Tuinbouwweg.

Voor de dierenspeciaalzaak is het vigerende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. van toepassing. Het voornemen is strijdig met het bestemmingsplan.

1.2. het verzoek

Mevrouw Lindelauff en de heer Manten verzoeken het gemeentebestuur van Stichtse Vecht medewerking te verlenen aan de vestiging van de dierenartspraktijk met gebruikmaking van de uitgebreide WABO-procedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De vestiging van een dierenartspraktijk betreft activiteiten die enerzijds in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan of beheersverordening maar anderzijds niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, zoals in het navolgende zal worden betoogd.

2. HET VOORNEMEN

2.1. ligging van het perceel

De dierspecialzaak Bas & Floor is gelegen aan de Tuinbouwweg 23 te Maarssen op een deel van het kadastrale perceel Maarsseveen sectie C nummer 554.



figuur 1 kadastrale kaart
bron: Kadaster

Het perceel maakt deel uit van een complex van loodsen (van de fa. Timmer) waarin aan recreatie gerelateerde detailhandelszaken zijn gevestigd. Het deel van de loods waarin de dierenspeciaalzaak is gevestigd heeft een oppervlakte van circa $38 \times 24 \text{ m} = 912 \text{ m}^2$. De loods die in figuur 1 met een geel vlak is aangeduid bestaat uit zes traveeën van circa 9,60 m waarvan de middelste vier door de dierenspeciaalzaak worden ingenomen.

Voor de loods is een ruim parkeerterrein aanwezig met een oppervlakte die even groot is als de winkel, en dus een capaciteit heeft van circa 40 auto's. De in figuur 2 weergegeven luchtfoto geeft daarvan een goed beeld.



figuur 2 luchtfoto

bron: Google Earth

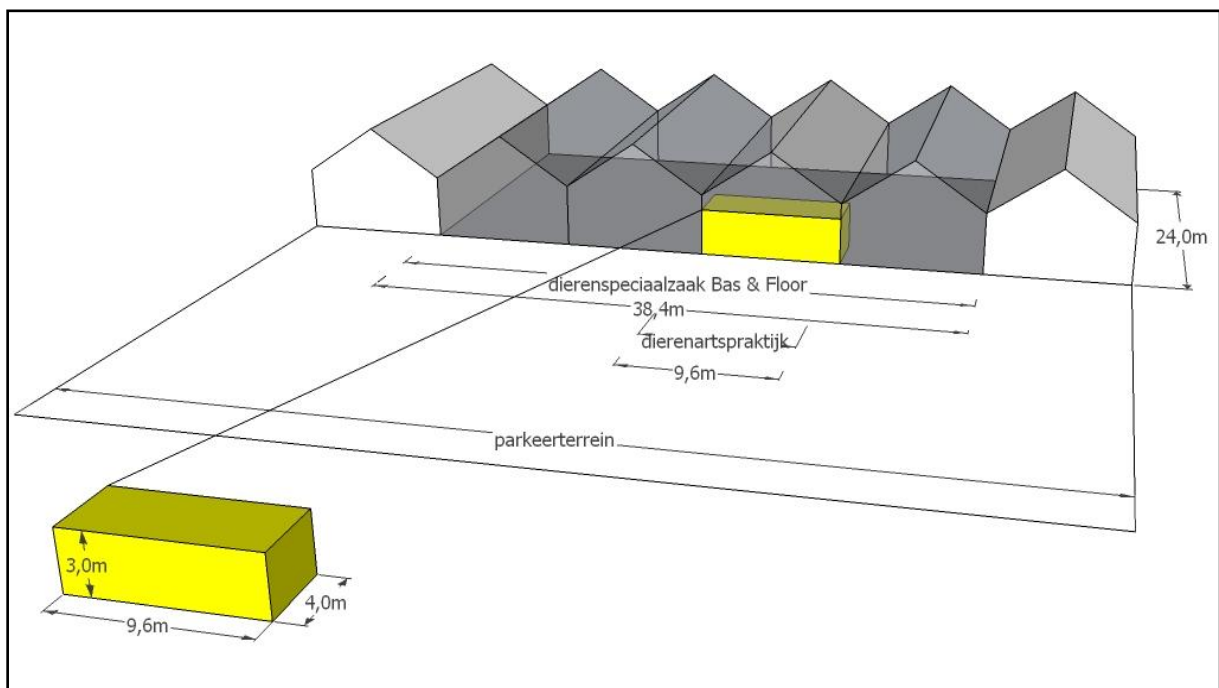
2.2. de dierenartspraktijk

De combinatie dierenspeciaalzaak - dierenartspraktijk is geen nieuw verschijnsel. Elders in den lande bestaat deze formule al langer. Voorbeelden zijn de keten van dierenspeciaalzaken Ranzijn (<http://ranzijndierenarts.nl>), met een vestiging in Aalsmeer waarin een dierenarts is gevestigd en Diebo in Nieuwegein (www.diebo.nl) met een dierenarts onder de naam "Pets Health". Als belangrijkste voordeel van die combinatie van dierenspeciaalzaak en dierenartspraktijk wordt gezien de synergie

die daarvan uitgaat en het leveren van een totaalpakket aan de klant. Bezoeken aan dierenspecialzaak en dierenarts kunnen door klanten worden gecombineerd zodat in één keer het welzijn van het dier wordt behartigd. In Maarssen-dorp is thans slechts een dierenartspraktijk aan de Raadhuisstraat gevestigd, zodat er van kan worden uitgegaan dat er voor deze nieuwe dierenartspraktijk belangstelling bij de doelgroep zal bestaan.

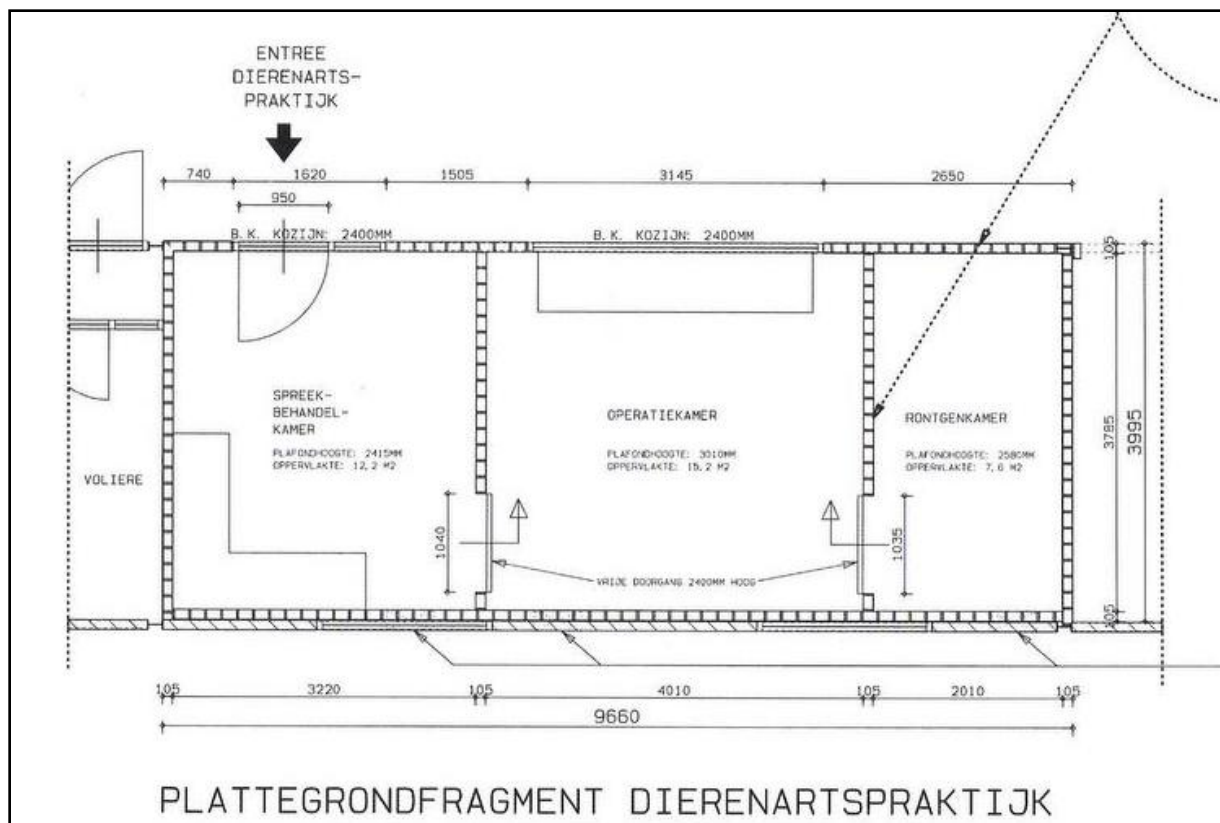
De dierenartspraktijk zal zeer bescheiden van omvang zijn. Er zal slechts 20 uur per week door één dierenarts praktijk worden uitgeoefend, hetgeen neerkomt op een bezetting van 0,5 fte¹.

De dierenartspraktijk wordt in de dierenspecialzaak opgenomen en zal hiervan circa 40 m² in beslag nemen. Er wordt dus geen oppervlak of volume aan de dierenspecialzaak toegevoegd. In het onderstaande figuur 3 is schematisch weergegeven hoe de dierenartspraktijk in de dierenspecialzaak wordt ingepast.



figuur 3 inpassing dierenartspraktijk in dierenspecialzaak

¹ fte staat voor fulltime-equivalent. Het is een rekeneenheid waarmee de omvang van een dienstverband of de personeelssterkte kan worden uitgedrukt. Eén fte is een volledige werkweek.



figuur 4 plattegrond dierenartspraktijk

2.3. verhouding tot het bestemmingsplan

Voor het perceel waarop de vestiging van de dierenartspraktijk wordt beoogd geldt het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. zoals dit door de raad van de voormalige gemeente Maarssen op 18 mei 2009 werd vastgesteld.

In onderstaand figuur wordt een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Het door de dierspecialzaak ingenomen oppervlak is voor alle duidelijkheid door de opsteller van deze notitie met een doorkruiste rechthoek aangegeven

Het lichtgroene bestemmingsvlak is bestemd tot "Recreatie 1" met de functieaanduiding "detailhandel". De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor recreatie alsmede bedrijven en organisaties in de recreatieve sfeer. De gronden met de aanduiding "detailhandel" zijn bestemd voor detailhandel in diervoeder en dierbenodigdheden, hengelsport, ruitersport, hobby/creatief goederen, outdoorbenodigdheden en/of watersportbenodigdheden. In bijlage 1 zijn de regels zoals die in artikel 9 voor de bestemming "Recreatie 1" in het bestemmingsplan zijn neergelegd weergegeven. Een dierenartspraktijk behoort niet tot bedrijven en organisaties in de recreatieve sfeer en valt niet binnen de in het voorgaande genoemde categorieën van detailhandel. De vestiging is derhalve strijdig met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is in artikel 26 geen ontheffingsmogelijkheid opge-

nomen die soelaas zou kunnen bieden. De vestiging van een dierenartspraktijk past ook niet in de lijst met afwijkingen zoals genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.²



figuur 4 uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

² Aanwijzing van categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist en voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o, van de wet kan worden verleend.

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 provincie en gemeente

provinciaal beleid

De Provinciale ruimtelijke verordening, Provincie Utrecht 2009 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 artikelen 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 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 dierenartspraktijk te vestigen 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, volkstuincomplexen, 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 dierenartspraktijk geen enkele bedreiging voor de doelstellingen van dit deel van het landelijk gebied noch voor de kernwaarden van het landelijk gebied in zijn totaal.

gemeentelijk beleid

Hiervoor is al geconstateerd dat het voornemen strijdig is met de regels van **het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.** In de toelichting 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 hoofdfietsroutenetwerk. 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 hoofdfietsroute 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. de dierenartsenpraktijk als nieuwe activiteit

De vestiging van een dierenartspraktijk betekent weliswaar een nieuwe activiteit op het complex aan de Tuinbouwweg maar wel een activiteit die onderdeel uitmaakt van de dierenbranche en die derhalve gerelateerd is aan de bestaande dierenspeciaalzaak. Het ruimtebeslag neemt niet toe omdat 40 m² verkoopvloeroppervlak van de winkel wordt ingewisseld voor de dierenartspraktijk. Het verkoopvloeroppervlak van de winkel neemt daardoor af. In bouwkundige zin betekent het niet meer dan een relatief ondergeschikte verbouwing van een klein deel van het interieur van de winkel. Voor het bezoekersaantal zal de vestiging van de dierenarts naar verwachting weinig verandering met zich meebrengen. Er is immers geen sprake van uitbreiding maar van uitwisseling van functies die qua bezoekersaantal elkaar niet veel zullen ontlopen.

3.4. verkeersaspecten

Het aantal autobewegingen die de dierenartspraktijk zal genereren is moeilijk in te schatten en hangt sterk van hoe de praktijk zich ontwikkelt. Vooral in het begin wordt gerekend met een aanlooperperiode waarin naamsbekendheid moet worden verkregen. De verkeersaantrekkende werking kan als volgt worden benaderd. In de Amsterdamse praktijk van mevrouw Lindelauff werken vier dierenartsen, in 3 fte. Per week worden er gemiddeld 15 operaties uitgevoerd en verschijnen er 80 patiënten op het spreekuur. Dat betekent dus 95 consulten. In de praktijk aan de Tuinbouwweg wordt in 0,5 fte gewerkt, hetgeen neerkomt op circa 16 consulten per week. Dit komt neer op circa 32 autobewegingen per week of wel 6 à 7 autobewegingen per dag.

Bedacht moet worden dat veel van de ritten naar de dierenarts niet nieuw zullen zijn maar gegeneerd zullen worden door bestaande klanten die nu al op gezette tijden een bezoek aan de dierenartspecialzaak brengen. Ook zal een deel van de klanten, zo is althans de ervaring in Amsterdam, de praktijk per fiets bezoeken. De praktijk is vanuit Zandweg-Oostwaard per fiets uitstekend bereikbaar. Anderzijds kan niet worden uitgesloten dat de dierenarts ook nieuwe klanten voor de dierenartspecialzaak zal winnen. Het lijkt niet onredelijk te veronderstellen dat deze twee effecten min of meer gelijk zullen zijn en elkaar opheffen.

Met betrekking tot het parkeren kan het volgende worden opgemerkt. Bij de dierenartspecialzaak is ruim parkeergelegenheid voor circa 40 auto's beschikbaar. De voormalige gemeente Maarssen kende geen formeel parkeerbeleidsdocument, waaraan parkeervoorzieningen kunnen worden getoetst of eisen ten aanzien van aan te leggen parkeervoorzieningen worden gesteld. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2008—2012 van Maarssen van mei 2008 werden geen parkeerkencijfers of normen gesteld. Uitgaande van de door CROW uitgegeven ASVV 2004³ kan worden uitgegaan van een parkeerkencijfer voor een "winkel buiten de bebouwde kom" van 3 tot 3,5 parkeerplaats per 100 m² bvo⁴. Voor tuincentra, grootschalige detailhandel in het buitengebied, geldt als parkeerkencijfer 2,2 tot 2,7 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de dierenartspecialzaak lijkt derhalve een norm van 3 parkeerplaats per 100 m² bvo redelijk. Voor de dierenartspraktijk moet een aantal parkeerplaatsen van drie kunnen volstaan, gelet op het beperkte aantal bezoekers per dag. Met een bvo van 921m² minus 40 m² is 881 m² voor de dierenartspecialzaak is een parkeercapaciteit voor $8,8 \times 3 = 27$ personenauto's benodigd. Met de dierenartspraktijk meegerekend zal er ruimte voor 30 personenauto's moeten zijn. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

3.5. milieuaspecten

In het navolgende zullen de volgende aspecten de revue passeren:

- bodem
- geluid
- geur
- milieuzonering

³ Aanbevelingen Stedelijke Verkeers- en Vervoersrichtlijnen 2004

⁴ bedrijfsvloeroppervlak

- luchtkwaliteit
- externe veiligheid
- water

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 geen aanduidingen voor die betrekking hebben op::

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

Overigens wordt er voor de dierenartspraktijk gebouwd vanaf de bestaande vloer van de dierenaantalzaak. Er wordt geen afzonderlijke fundering aangebracht, het betreft slechts een geringe interne verbouwing. Omdat alleen een interne verbouwing zal plaatsvinden, is geen bodemonderzoek vereist.

Met betrekking tot de beschikbare historische informatie kan worden opgemerkt dat de locatie gelegen is binnen een ontgroning (NSX⁵=49). De informatie is afkomstig van een luchtfoto van 1947. Omdat de NSX kleiner dan 100 is, is geen sprake van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Ook is bij de Milieudienst nog een historisch bodemonderzoek van de Tuinbouwweg 1-33 te Maarssen (Milieudienst Noord-West Utrecht, kenmerk: U5/1369, 7 september 2000) bekend. Het historisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van uit te voeren civieltechnisch werk. Bij de Milieudienst zijn geen voormalige bedrijven en gedempte sloten op de locatie bekend.

De dierenartspraktijk zal niet leiden tot verontreiniging van de bodem. De praktijk is uiteraard aangesloten op de gemeentelijke riolering. Restanten van operaties en dode dieren worden door een destructiebedrijf afgevoerd.

geluid

De dierenartspraktijk zal geen geluid produceren anders dan mogelijk van een incidenteel blaffende hond of miauwende kat. Een dierenartspraktijk is geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een onderzoek naar geluidshinder tengevolge van wegverkeer is daarom ook niet aan de orde.

In de dierenartspraktijk aan de Tuinbouwweg zal met 0,5 fte worden gewerkt, waarbij uitgegaan wordt van circa 186 consulten per week. Dit komt neer op circa 32 autobewegingen per week of wel 6 à 7

⁵ NSX=de indicatieve prioriteit van een verdachte locatie gebaseerd op de toxiciteit van vermoedelijk aanwezige stoffen, en de kans deze stoffen aan te treffen. Hoe hoger de NSX-score des te hoger de prioriteit.

autobewegingen per dag. Gezien deze aantallen is de geluidsbelasting vanwege de verkeersaantrekende werking van de praktijk te verwaarlozen. Ook inclusief de verkeersgenerering van de dieren-speciaalzaak wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. Conclusie is derhalve dat indirecte hinder geen probleem is.

geur

Ook al gelet op de geringe omvang van de dierenartspraktijk zal er geen sprake zijn van geurhinder. 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 dierenarts 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 de dierenartspraktijk 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 betekenende mate". Een ander 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 aan zien 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 noodzakelijke 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 gezien 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 Milieudienst in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend.
- Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven die belemmerend kunnen werken op de dierenartspraktijk. Omgekeerd bevinden zich ook geen kwetsbare objecten in de nabijheid van de praktijk die hinder zouden kunnen ondervinden van de dierenartspraktijk.
- Buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

röntgenkamer

In de dierenartspraktijk is een röntgenkamer aanwezig. Op inrichtingen waar met röntgenapparatuur wordt gewerkt is het Besluit stralingsbescherming ingevolge de Kernenergiewet van de Ministers van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW), Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) en Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) van kracht. Omdat röntgenstraling schadelijk is, worden bij het maken van een foto uit voorzorg speciale loodjassen, loden handschoenen en een beschermende loodkraag gedragen. In de röntgentafel is een grote loden plaat ter bescherming van de voeten aangebracht. De wanden en de deur van de röntgenkamer zijn geheel bekleed met loodplaten zodat de

straling de ruimte niet uit kan. Boven de deur van de röntgenkamer hangt aan de buitenzijde een waarschuwingslamp zodat men weet wanneer de kamer in gebruik is. Ter controle dragen de medewerkers een röntgenbatch die iedere 4 weken opgestuurd wordt naar de NRG om te controleren of er niemand teveel straling heeft binnengekregen.



figuur 5 samenstelling wanden van de röntgenkamer

water

Ten aanzien van de waterwinning en het beschermingsgebied Bethunepolder wordt in de toelichting van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. het volgende naar voren gebracht.

"In dit gebied wordt grondwater onttrokken ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Rondom de punten waar de feitelijke drinkwateronttrekking plaatsheeft is een 100-jaarszone van kracht. Binnen deze zone worden de volgende beschermingsringen onderscheiden (van binnen naar buiten): drinkwaterwingebied (hier gelden strenge milieuregels met ruimtelijke doorwerking); grondwaterbeschermingsgebied (hier gelden diverse milieuregels die ruimtelijk doorwerken. In het ruimtelijk beleid wordt rekening gehouden met het waterbelang); 100-jaarsaandachtsgebied (hier gelden geen aanvullende provinciale milieuregels. In het ruimtelijk beleid wordt ook in dit gebied rekening gehouden met het waterbelang). Het onderhavige plangebied ligt buiten het waterwingebied, maar voor ca. 50% van de totale oppervlakte van het plangebied (inclusief water) binnen het grondwaterbeschermingsgebied en voor ca. 75% binnen het 100-jaars aandachtsgebied".

Het complex aan de Tuinbouwweg 23 ligt net buiten de grens van het 100-jaars aandachtsgebied, maar ligt wel binnen het "grondwaterbeschermingsgebied" zoals dit door de provincie Utrecht is vastgesteld. De initiatiefnemer heeft dan te maken met de zorgplicht zoals deze is omschreven in de Provinciale Milieu Verordening. De vestiging van een dierenartspraktijk is voor het grondwaterbeschermingsgebied geen bedreiging.

Langs de Zuilense Ring bevindt zich een tertiaire watergang. De watergang tussen de Zuilense Ring en de Tuinbouwweg is een primaire watergang. Deze worden door de inpandige functiewijziging aan de Tuinbouwweg niet in hun functie aangetast.

3.6. conclusies

Uit het bovenstaande komt naar voren dat de vestiging van een kleine dierenartspraktijk in de dieren-speciaalzaak Bas & Floor aan de Tuinbouwweg geen of geen noemenswaardige gevolgen heeft voor de omgeving.

- De ruimtelijke impact is nihil omdat het een inpandige verbouwing van de dierenspecialzaak betreft die niet tot meer ruimtebeslag of bouwvolume leidt.
- De verkeersgenererende werking van de kleine praktijk is zeer beperkt mede gelet op het gecombineerd bezoek aan de dierenspecialzaak.
- Door de kleinschaligheid van het object zijn er geen gevolgen voor het milieu.
- De externe veiligheid is gewaarborgd. De röntgenkamer wordt met de vereiste zorgvuldigheid omgeven conform de wettelijke eisen op dat punt.

Geconcludeerd kan worden dat de vestiging van de dierenartspraktijk niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van de dierenartspraktijk in de dierenspecialzaak Bas & Floor komt geheel ten laste van de initiatiefnemers mevrouw Lindelauff en de heer Manten. Infrastructurele aanpassingen zijn niet aan de orde. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

Wel zal met de initiatiefnemers door de gemeente vooraf een privaatrechtelijke afspraak worden gemaakt dat eventuele planschadekosten als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.9 Wro voor rekening van die initiatiefnemers zullen komen. Deze planschadekosten, 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

Waternet

Van Waternet werd op 3 april 2012 de onderstaande reactie op de ruimtelijke onderbouwing ontvangen. De opmerkingen zijn verwerkt.

Milieudienst Noord-West Utrecht

Op 23 maart 2012 bracht de Milieudienst Noord-West Utrecht een integraal advies uit over de ruimtelijke onderbouwing, die eveneens onderstaand is opgenomen. Het advies is in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam
Gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. mevrouw Havermans-Hamstra
Postbus 1212 -
3600 BE MAARSSEN



Class.	
Reg. (aankomst)	

Onderwerp

Ruimtelijke onderbouwing bij ontwerp omgevingsvergunning Tuinbouwweg 23

Datum

3 april 2012

Ons kenmerk

2012.014636

Contactpersoon

T. Mosselman

Doorkiesnummer

020 608 53 60

E-mail

tanja.mosselman@waternet.nl

Geachte mevrouw Havermans,

Op 12 maart 2012 ontving ik uw mail waarin u vraagt om ons advies op de het onderdeel 'water' van de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning voor Tuinbouwweg 23. Het gaat om een (in pandige) functieverandering van dierspeciaalzaak naar een combinatie van dierenartsenpraktijk en dierspeciaalzaak. Hierbij geeft Waternet, namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar advies op deze ruimtelijke onderbouwing.

Grondwaterbeschermingsgebied

Op pagina 15 geeft u aan dat de nieuwe praktijk binnen het '100-jaars aandachtsgebied' met betrekking tot de winning van drinkwater in de Bethunepolder valt. Dit is niet correct. De nieuwe praktijk valt net buiten dit gebied, maar ligt wel binnen 'grondwaterbeschermingsgebied' zoals door de provincie Utrecht vastgesteld. De initiatiefnemer heeft dan te maken met de zorgplicht¹ zoals deze is omschreven in de Provinciale Milieu Verordening. Ik adviseer u de initiatiefnemer te wijzen op deze verantwoordelijkheid.

Overige wateraspecten

Langs de Zuilense Ring bevindt zich een tertiaire waterkering. De watergang tussen de Zuilense Ring en de Tuinbouwweg is een primaire watergang. Deze worden door de in pandige functiewijziging aan de Tuinbouwweg niet in hun functie aangetast.

Korte Ouderkerkerdijk 7
Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
T 0900 93 94 (lokaal tarief)
F 020 608 39 00
KvK 41216593

www.waternet.nl

1/2

¹ Artikel 5.1.1 van de PMV 2003 "Ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door enig handelen of nalaten in een milieubeschermingsgebied het bijzondere belang met het oog waarop het gebied als milieubeschermingsgebied is aangewezen kan worden geschaad, is verplicht dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten voor zover dat in redelijkheid kan worden gevergd en voor zover dat niet bij of krachtens deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan. Indien dat achterwege laten niet in redelijkheid kan worden gevergd, is hij verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd om die schade te voorkomen dan wel, indien die schade zich voordoet, deze zoveel mogelijk te beperken en ongedaan te maken."

Klant, Markt & Relaties

Planadvies & Vergunningen

Tot slot

Wij geven een positief wateradvies op deze ruimtelijke onderbouwing. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebt kunt u contact opnemen met mevrouw Mosselman.

Datum

3 april 2012

Ons kenmerk

2012.014636

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks bestuur van AGV,



O. van Drongelen
teamleider planadvies

Integraal Advies

MILIEUDIENST NOORD-WEST UTRECHT

Breukelen, 23 maart 2012

Contactpersoon gemeente : Jan Gijsen
Contactpersoon Milieudienst : Wim Cats
Plan : Tuinbouwweg 23
Deeladviseurs : Bodem: Ingrid de Balk-Pijper
Geluid/lucht: Michiel Smits
Externe veiligheid: Christiaan Roodhart
Bedrijven agrarisch: Jon Pronk
Bedrijven industrieel: Henk Barneveld
Bijlagen :

Integraal Advies Tuinbouwweg 23

Situatieschets

In bestaande loodsen aan de Tuinbouwweg 23 in Maarssen wordt een dierenartsenpraktijk gerealiseerd. Dit past niet in het bestemmingsplan en daarom is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Gevraagd is om de ruimtelijke onderbouwing te toetsen. Beoordeeld is de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2012.

Advies

Er zijn vanuit milieu geen belemmeringen voor dit plan. Geadviseerd wordt de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen op de aspecten bodem, geluid, lucht en externe veiligheid.

- Bodem: Geadviseerd wordt de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met de historische informatie in dit advies. Omdat alleen een interne verbouwing zal plaatsvinden, is geen bodemonderzoek vereist.
- Geluid: Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen op het aspect indirecte hinder.
- Lucht: Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met het aspect lucht.
- Externe veiligheid: de ruimtelijke onderbouwing is niet volledig. Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met de aspecten "bedrijven – overige wetgeving" en "transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen";
- Bedrijven agrarisch: De ruimtelijke onderbouwing is volledig op dit aspect;
- Bedrijven industrieel: Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen op het aspect indirecte hinder (zie geluid).

Hieronder volgt een toelichting per onderwerp op dit advies.

Bodem

Het onderdeel bodem in de 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een dierenartspraktijk bij dierenspeciaalzaak Bas & Floor aan de Tuinbouwweg 23 te Maarssen' (ir. J.A.A. Nuhn, 21 februari 2012) is door de Milieudienst beoordeeld. De historische informatie in het onderdeel bodem is niet volledig, doordat alleen de interactieve kaart van het bodemloket van de provincie Utrecht is geraadpleegd. Op deze interactieve kaart wordt geen informatie vermeld over (voormalige) bedrijven en gedempte sloten.

Bij de milieudienst is bekend dat de locatie is gelegen binnen een ontgroning (NSX¹ = 49). De informatie is afkomstig van een luchtfoto uit 1947. Omdat de NSX kleiner dan 100 is, is geen sprake van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Ook is bij de milieudienst nog een historisch bodemonderzoek van de Tuinbouwweg 1-33 te Maarssen (Milieudienst Noordwest-Utrecht, kenmerk: U5/1369, 7 september 2000) bekend. Het historisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van uit te voeren civieltechnisch werk. Bij de Milieudienst zijn geen voormalige bedrijven en gedempte sloten op de locatie bekend.

Advies bodem

Geadviseerd wordt de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met bovenstaande historische informatie. Omdat alleen een interne verbouwing zal plaatsvinden, is geen bodemonderzoek vereist.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de geluidsparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing wordt terecht gesteld dat een dierenartspraktijk geen geluidgevoelig object is zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een onderzoek naar geluidshinder tengevolge van wegverkeer is in het kader van de Wet geluidhinder daarom ook niet nodig.

Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) vormt geen belemmering voor het plan.

Wet milieubeheer (directe en indirecte hinder)

In de dierenartspraktijk aan de Tuinbouwweg zal met 0,5 fte worden gewerkt, waarbij uitgegaan wordt van circa 16 consulten per week. Dit komt neer op circa 32 autobewegingen per week of wel 6 à 7 autobewegingen per dag.

Gezien deze aantallen is de geluidsbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking van de praktijk te verwaarlozen. Ook inclusief de verkeersgenerering van de dierenspeciaalzaak wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. Conclusie is derhalve dat indirecte hinder geen probleem is.

Advies geluid

Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen op het aspect indirecte hinder.

Lucht

Het aspect luchtkwaliteit wordt niet in de ruimtelijke onderbouwing beschreven. Gezien de schaalgrootte van de ontwikkeling kan echter met zekerheid gesteld worden dat de invloed van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit kan worden beschouwd als "Niet in betekende mate". Een nader luchtkwaliteitsonderzoek kan achterwege blijven.

Advies lucht

Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met het aspect lucht.

Externe Veiligheid

Externe veiligheid is het werkveld dat zich bezighoudt met de risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In dat kader ga ik in op de volgende onderwerpen:

- Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

¹ NSX = de indicatieve prioriteit van een verdachte locatie gebaseerd op de toxiciteit van vermoedelijk aanwezige stoffen, en de kans deze stoffen aan te treffen. Hoe hoger de NSX-score des te hoger de prioriteit.

- Bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). *De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel volledig en correct.*

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving verder geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in ons bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend. *De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel niet volledig.*

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. *De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt volledig en correct.*

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Buisleidingen liggen niet in de buurt van het plan. *De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel niet volledig.*

Algemeen

De paragraaf externe veiligheid is in hoofdzaak ontleend aan een bestemmingsplan uit 2008/2009. Er moet voor alle relevante onderdelen getoetst worden aan huidig beleid en regelgeving, anders bestaat het gevaar dat verouderde informatie wordt gebruikt. In dit geval leidt dat alleen tot onvolledige informatie, maar het is denkbaar dat conclusies kunnen worden getrokken op basis van verouderde informatie.

Advies externe veiligheid

De ruimtelijke onderbouwing is niet volledig. Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met de aspecten "bedrijven – overige wetgeving" en "transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen".

Bedrijven – agrarisch

In de planbeschrijving wordt gesteld dat er, beschouwd vanuit milieuaspecten, geen belemmeringen zijn t.a.v. agrarische inrichtingen in de omgeving. Deze conclusie is juist.

De meest nabij gelegen agrarische inrichtingen liggen ver buiten de invloedssfeer van het beschreven initiatief. Er worden geen andere aspecten gesignaleerd die mogelijk belemmerend zouden kunnen zijn voor agrarische bedrijven in de omgeving.

Advies bedrijven – agrarisch

De ruimtelijke onderbouwing is volledig op dit aspect.

Bedrijven – industrieel

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die belemmerend kunnen werken op de dierenartsenpraktijk. Omgekeerd bevinden zich ook geen kwetsbare objecten in de nabijheid van de praktijk die hinder zouden kunnen ondervinden van de dierenartsenpraktijk.

Op het aspect indirecte hinder ga ik in bij "geluid".

Advies bedrijven - industrieel

Geadviseerd wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen op het aspect indirecte hinder.

5.2. welstandscommissie

PM

Artikel 9 Recreatie 1

- **9.1 Bestemmingsomschrijving**
- **9.2 Bouwregels**
- **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor **Recreatie 1** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. recreatie alsmede bedrijven en organisaties in de recreatieve sector, met de daarbij behorende;
 2. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
 3. groenvoorzieningen en water;
 4. wegen, voet- en fietspaden;
 5. overige functioneel met de bestemming “Recreatie 1” verbonden voorzieningen.
- b. De gronden met de aanduiding “strand” zijn tevens bestemd voor snackkiosken, sanitaire voorzieningen, kampeermiddelen en evenementen.
- c. Op de gronden met de aanduiding “horeca” zijn niet meer dan twee zelfstandige horecagelegenheden behorende tot ten hoogste categorie 3 zoals bedoeld in artikel 1.58 van deze regels, toegestaan.
- d. Op de gronden met de aanduiding “bedrijfswoning” is niet meer dan één (1) bedrijfswoningen toegestaan.
- e. De gronden met de aanduiding “detailhandel” zijn bestemd voor detailhandel in diervoeder en dierbenodigdheden, hengelsport, ruitersport, hobby/creatief goederen, outdoorbenodigdheden en/of watersportbenodigdheden.
- f. Op de gronden met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - 2” is één (1) observatietoren toegestaan.
- g. Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ondergeschikte detailhandel (zoals bedoeld in artikel 1.78).
- h. Ter plaatse van de aanduiding “zend-/ontvangstinstallatie” is de grond tevens bestemd voor een zend-/ontvangstinstallatie.
- i. Op de gronden met de aanduiding “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied”, is het bepaalde in de Provinciale Milieuverordening Utrecht van toepassing.
- j. Elk bedrijf of voorziening dient te voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste de parkeernormering geldt zoals in de bijlage van deze regels is opgenomen.

9.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- b. ten aanzien van gebouwen:
 - 1. deze worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat snackkiosken en sanitaire voorzieningen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met een de hoogte van niet meer dan 3 m;
 - 2. de goothoogte en hoogte van nieuw te bouwen gebouwen niet meer bedraagt dan respectievelijk 6 m en 10 m.
 - 3. de goothoogte van gebouwen op de gronden met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - 2”, in afwijking van het bepaalde lid 9.2 onder b. sub 2, niet meer dan 4 m bedraagt, gemeten vanaf het peil ter plaatse van de dichtstbij gelegen oever;

- 4. ter plaatse van de aanduiding “maximumoppervlakte” niet meer dan het aangegeven aantal vierkante meters mag worden gebouwd;
- 5. ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - 2” niet meer dan het aangegeven bebouwingspercentage mag worden gebouwd en één (1) observatietoren met een hoogte van 16 m;
- 6. voor de bouw van bedrijfswoningen de volgende voorwaarden gelden:
 - de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³;

en bovendien geldt dat:

- bij iedere bedrijfswoning op het bijbehorende erf erfbebouwing mag worden opgericht, waarbij:
 - * de bouwwerken minimaal 1 m. achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden geplaatst;
 - * de gezamenlijke grondoppervlakte van erfbebouwing niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - * de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer dan 3 m bedraagt;
 - * de goothoogte van aangebouwde erfbebouwing ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning;
- 1. de bedrijfsvloeroppervlakte van de twee zelfstandige horecagelegenheden, zoals bedoeld in lid 9.1 onder e. niet meer dan 1.000 m² gezamenlijk bedraagt;
- c. ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 2.50 m;
 - 2. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 16 m.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2 onder b. sub 2 en 3 voor gebouwen (m.u.v. bedrijfswoningen) tot een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 12 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is en de bouw geen onevenredig afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan deze ontheffingsbevoegdheid na schriftelijk advies van een deskundige op dit gebied.



