



# Ruimtelijke onderbouwing

## Plattelandswoning Rondehoep West 54B

## Ouderkerk aan de Amstel

---

In opdracht van: **Familie Bouwman**  
Uitgevoerd door: **Pieter de Vries, AGROM**  
Datum: **12 december 2016**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
1.1. AANLEIDING .....	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME .....	3
1.4. LEESWIJZER.....	4
<b>HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID .....</b>	<b>5</b>
2.1. INLEIDING.....	5
2.2. RIJK.....	5
2.3. PROVINCIAAL BELEID.....	9
2.4. REGIONAAL BELEID .....	12
2.5. GEMEENTELIJK BELEID .....	13
<b>HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE .....</b>	<b>15</b>
3.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PROJECTGEBIED.....	15
3.2. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING .....	17
<b>HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>19</b>
4.1 WATER .....	19
4.2 BODEM.....	19
4.3 FLORA EN FAUNA .....	20
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE .....	21
4.5 GELUID .....	22
4.6 LUCHT.....	22
4.7 EXTERNE VEILIGHEID .....	23
4.8 GEUR.....	25
4.9 MILIEUZONERINGEN .....	26
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	27
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	28
<b>HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>29</b>
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID .....	29
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	29
<b>HOOFDSTUK 6: MOTIVERING .....</b>	<b>30</b>

---



## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Aan de Rondehoep West 54B, te Ouderkerk aan de Amstel, is een woning gelegen die als bedrijfswoning deel heeft uitgemaakt van het agrarische bedrijf aan de Rondehoep West 54A. De wens van de eigenaar is om de bedrijfswoning als woonruimte voor niet aan het bedrijf gebonden derden te kunnen aanwenden. Dit gebruik kan worden mogelijk gemaakt worden door de bestaande bedrijfswoning te kwalificeren als plattelandswoning.

Het initiatief kan niet vergund kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. De gemeente Ouder-Amstel heeft in haar principebesluit van 27 september 2016 aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de genoemde ruimtelijke procedure.

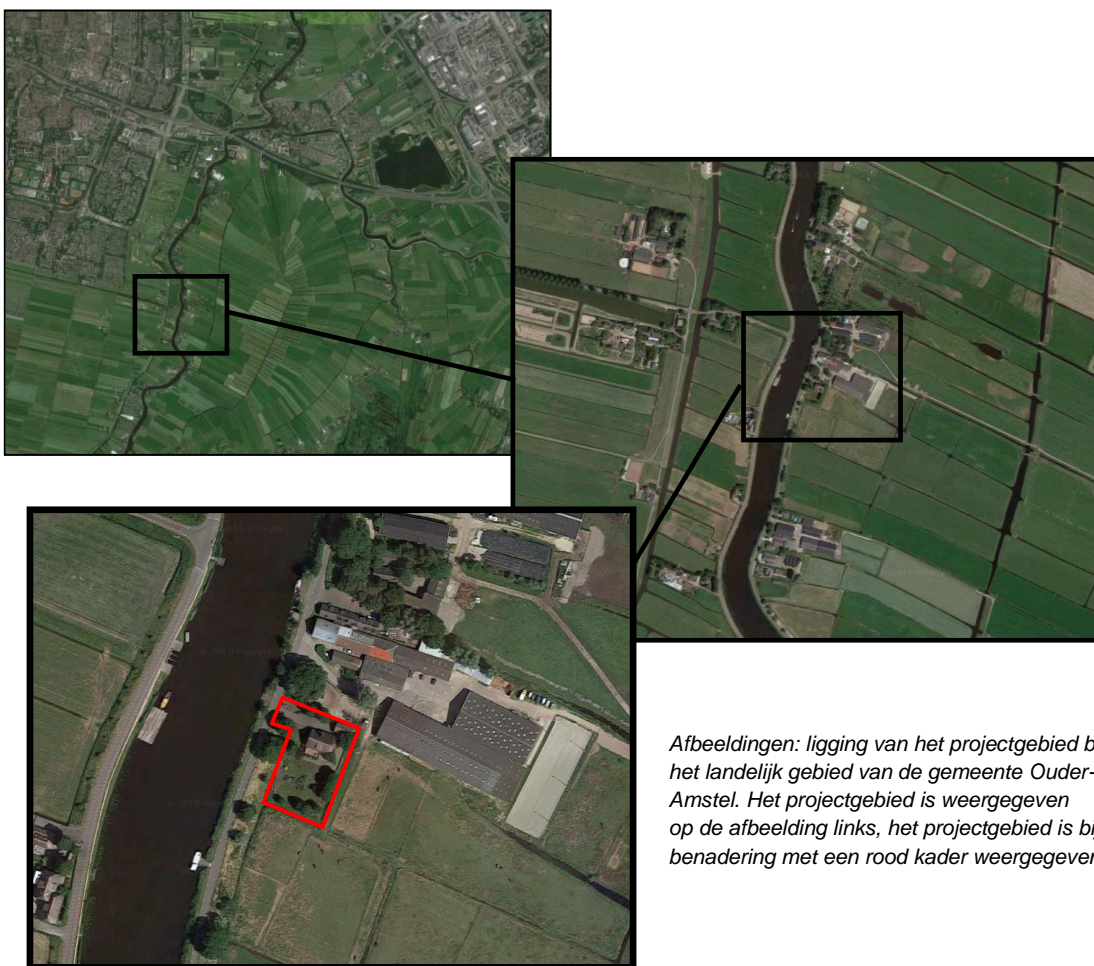
Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

## 1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Rondehoep West 54B dat, ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel, binnen het landelijk gebied van de gemeente Ouder-Amstel gelegen is. Het perceel is kadastraal geregistreerd onder gemeente Ouder-Amstel, sectie K, kadastraal nummer 787.

De noordelijke begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door het agrarische perceel Rondehoep West 54A. Aan de westelijke zijde grenst het projectgebied aan het dijklichaam dat langs de Amstel gelegen is. Ten zuiden en oosten grenst het projectgebied aan open veenweidegebied.



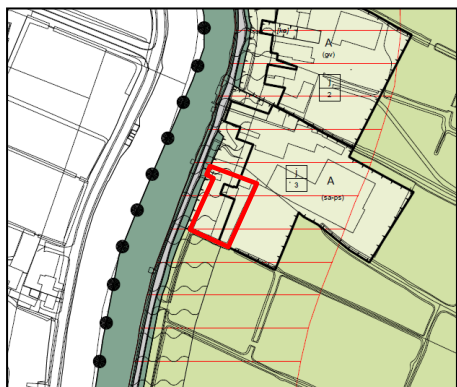
*Afbeeldingen: ligging van het projectgebied binnen het landelijk gebied van de gemeente Ouder-Amstel. Het projectgebied is weergegeven op de afbeelding links, het projectgebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.*

### 1.3. Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de beheersverordening De Ronde Hoep, zoals deze op 25 september 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Ouder-Amstel is vastgesteld.

Met de beheersverordening De Ronde Hoep is de feitelijke situatie en planologische vastgelegd. Dit houdt in dat de ruimtelijke structuur ongewijzigd blijft. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, voor zover dit overeenkomt met de planologische situatie. Eventuele planologische ruimte die is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan Ronde Hoep 2003 is met de beheersverordening overgenomen. Hiermee zijn de bestaande rechten gerespecteerd.

Ingevolge het bepaalde in de beheersverordening gelden ter plaatse van het projectgebied de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-Kamperen'. Tevens zijn diverse aanduidingen van kracht, welke in onderstaande tekst worden toegelicht.



#### *Bestemming 'Agrarisch'(artikel 13)*

Gronden met deze bestemming mogen benut worden voor agrarisch grondgebruik, de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf (geen glastuinbouwbedrijf en/of intensieve veehouderij). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling', deze aanduiding geldt voor het hele projectgebied, is een stalling voor paarden toegestaan. Ook mag binnen de bestemming gewoond worden in een bedrijfswoning en zijn, onder gegeven criteria nevenfuncties, zoals de verkoop eigen producten en een bed & breakfast toegestaan. Bijbehorende toegestane functies zijn voortstuinen, erven en terreinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Tevens is bepaald dat per agrarische bedrijfswoning is één paardenbak is toegestaan binnen het bouwvlak, waarvan de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> mag bedragen. Ook zijn aan huis gebonden beroepen toelaatbaar indien daartoe ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning wordt gebruikt met een maximum van 45 m<sup>2</sup>. Als het aan huis gebonden beroep uitgeoefend wordt in een bijbehorend bouwwerk, dan mag ten hoogste 15 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van dit bijbehorend bouwwerk hiervoor worden gebruikt.

Als onderdeel van de bestemming zijn bouwregels opgenomen waarbij gesteld wordt dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande

dat per bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan. Het grootste deel van het projectgebied maakt onderdeel uit van een bouwvlak. Voor het bouwen van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' het aantal aangeduide wooneenheden als maximum aantal bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan: het bouwvlak waarvan het projectgebied grotendeels deel uitmaakt bevat de nadere duiding dat maximaal drie bedrijfswoningen zijn toegestaan. De goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter. De maximum inhoud van een bedrijfswoning is gesteld op 750 m<sup>3</sup>, inclusief uitbouwen. Voor zijn binnen voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

#### *Dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (artikel 19)*

Deze dubbelbestemming geldt voor het westelijke deel van het projectgebied. De regels behorend bij deze bestemming dienen ter bescherming van het dijklichaam langs de Amstel.

#### Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk het gebruik van de binnen het projectgebied gelegen bedrijfswoning als plattelandswoning, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft het toegestane gebruik in strijd met de beheersverordening.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

#### **1.4. Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

## HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Ouder-Amstel in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

### 2.2. Rijk

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.



### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaagewegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

#### Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

### *Wet Plattelandswoning*

De regelgeving omtrent 'plattelandswoning' is verwoord in de 'Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen'. Met deze wetwijziging is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 januari 2013 aangepast. De wetwijziging houdt in dat het planologisch regime van gronden en opstallen, en niet langer het feitelijke gebruik daarvan, bepalend is voor de mate van bescherming tegen hinder van geluid, geur en fijnstof. Verder heeft de wetwijziging specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De toenemende functieverandering en functiemenging op het platteland leidt er op veel plekken toe dat de omgeving in toenemende mate geschikter wordt en dient te worden voor bewoning door anderen dan de agrariërs zelf. De overheid heeft gemeend dat die omstandigheid, na afweging van belangen, het creëren van een mogelijkheid om de milieuwetgeving onder omstandigheden minder strikt toe te passen dan gebruikelijk rechtvaardigt. De wetwijziging regelt dat deze woningen ook bij gebruik door derden niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Wel worden plattelandswoningen beschermd tegen milieugevolgen van omliggende bedrijven en tevens dient aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

Het initiatief is in lijn met de regeling omtrent de Wet Plattelandswoning. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten ter behoeve van het initiatief.

### *Ladder Duurzame Verstedelijking*

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

### Conclusie

Uit uitspraken van de Raad van State (onder andere: 10 december 2014, zaaknummer 201310814/1/R1) blijkt dat er bij een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een pand, indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gesteld kan derhalve worden dat de gebruikswijziging die centraal staat in deze ruimtelijke onderbouwing niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief is daarmee verantwoord in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Nationaal Waterplan*

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

## Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

### 2.3. Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

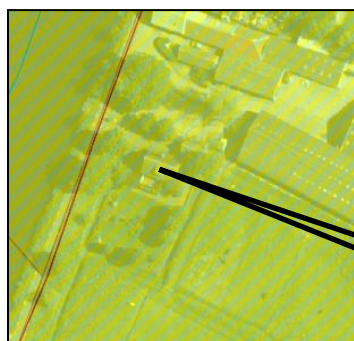
De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen per december 2012 en 28 september 2015. De structuurvisie wordt momenteel geactualiseerd door deze in overeenstemming te brengen met beleidswijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en te corrigeren op technische fouten of verouderde informatie. Van 10 juni tot en met 21 juli heeft een ontwerpwijziging van de PRV in het kader van afstemming met de Ladder voor Duurzame verstedelijking en andere onderwerpen ter inzage gelegen. Op 8 november 2016 hebben Gedeputeerde Staten de definitieve Nota van Beantwoording wijziging Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincies aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan.

Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn voor de gronden ter plaatse van het projectgebied de volgende kwalificaties opgenomen: 'fijnmazige waterberging', 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie', 'aardkundig waardevol gebied', 'weidevogelleefgebied', 'Bufferzone', 'Groene Hart', 'gebied voor gecombineerde landbouw'. De gebouwen zijn voorts geduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.



*Afbeelding: uitsnede van de kaart 'groen om de stad en recreatie' als onderdeel van de structuurvisiekaart. Zichtbaar is dat de gronden ter plaatse van het projectgebied zijn aangewezen als onderdeel van het Groene Hart (het groene vlak) en als onderdeel van de bufferzone (de arcering).*

**Projectgebied**

Met betrekking tot het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen en de aardkundige waarden wordt in de visie gesteld dat de verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie de kracht zijn van Noord-Holland. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen.

Doel van de bufferzones in Noord-Holland is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. De bufferzones zijn een belangrijk onderdeel van de hierboven beschreven metropolitane landschappen. De Provincie Noord-Holland behoudt de landschappelijke kwaliteit en identiteit van deze voormalige Rijksbufferzones en vergroot de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie in deze gebieden.

Aangaande de kwalificatie gecombineerde landbouw is in de structuurvisie vermeld dat de zone voor gecombineerde landbouw landschappelijk kwetsbare gebieden zijn zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding).

Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Weidevogels hebben zowel een ecologische als cultuurhistorische waarde die bescherming blijft verdienen. Dit doet de Provincie door de weidevogelleefgebieden te beschermen tegen inbreuken op de openheid.

Het Noord-Hollandse landschap is gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. De bescherming en het bevorderen van de bereikbaarheid van groene gebieden rond steden houdt deze aantrekkelijk en leefbaar. De Provincie Noord-Holland vindt een goede toegankelijkheid van groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De Provincie Noord-Holland streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur en landbouwgebieden.

#### *Provinciale ruimtelijke verordening*

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010, hetgeen inhoudt dat er geen beleidswijziging is doorgevoerd. Voorts is de verordening op 26 juli 2016 en 25 november 2016 nog op onderdelen aangepast.

Doel van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te

voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk.

De projectgronden zijn binnen de verordening aangewezen als 'aardkundig waardevolle gebieden' (artikel 8), 'bufferzone' (artikel 24), 'weidevogelleefgebied' (artikel 25) en als 'gebieden voor grootschalige en gecombineerde landbouw' (artikel 26). De bestaande gebouwen binnen het projectgebied zijn voorts aangewezen als 'bestaand bebouwd gebied'

De gronden zijn gekwalificeerd als 'aardkundig waardevol gebied'. In de verordening wordt gesteld dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden. Raadpleging van dit rapport leert dat de aardkundige bescherming betrekking heeft op de bijzondere kenmerken van het aanwezige veenweidegebied.

In de verordening is gesteld dat voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing van de zogeheten 'bufferzones' maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG.

Met betrekking tot het 'weidevogelleefgebied' wordt in de verordening verwoord dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft een dergelijk gebied niet voorziet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan, en in andere verstorende activiteiten.

Voor de 'gebieden voor grootschalige en gecombineerde landbouw' wordt in de verordening gesteld dat hier, onder voorwaarden, primair agrarische activiteiten gefaciliteerd dienen te worden.



*Afbeelding: uitsnede van de kaart 'Aardkundige Waarden' behorend bij de verordening ruimte van de provincie Noord-Holland. Zichtbaar is dat het projectgebied aangewezen is als onderdeel van een aardkundig waardevol gebied.*

#### *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad

Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

Uit de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland blijkt dat het projectgebied en de omgeving in historisch-geografisch opzicht tot het veenrivierenlandschap behoren. Er kan een onderscheid gemaakt worden in droogmakerijen en veenontginningen, waarbij het projectgebied tot de veenontginningen behoort. Het gaat daarbij om vanaf de Middeleeuwen in cultuur gebrachte gebieden, gekenmerkt door een min of meer regelmatige strokenverkaveling met boerderijen op de koppen van de kavels. Omdat het gebied nu voornamelijk gebruikt wordt als wei- en hooiland wordt het ook wel veenweidegebied genoemd. Binnen Amstelland neemt de Ronde Hoep in cultuurhistorisch opzicht een bijzondere plaats in door de gaafheid van het gebied en de representativiteit voor de middeleeuwse ontginningen en de bestaande waaierverkaveling.

### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft het toestaan van het gebruik van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning. Het feitelijke gebruik van het bestaand pand, het bijgebouw en de bijbehorende gronden als woning/woonperceel verandert met het initiatief niet. Het initiatief gaat niet gepaard met uitbreidingsmogelijkheden, dan wel activiteiten die van invloed zijn op de landschappelijke, natuurlijke en aardkundige waarden en de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het initiatief beantwoordt aan de doelstelling van het provinciale beleid om een nieuwe invulling voor voormalige agrarische percelen te vinden.

### Conclusie

Het initiatief is in lijn met het provinciale beleid.

## **2.4. Regionaal beleid**

### *Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040*

In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 voor Metropoolregio Amsterdam wordt op regionale schaal verwoord en verbeeld welke ruimtelijke opgaven er in de regio zijn. Het Ontwikkelingsbeeld is bedoeld als basis voor de in komende jaren op te stellen structuurvisies van de verschillende overheden in de Noordvleugelregio. In het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 worden de volgende aandachtspunten benoemd:

- de zorg om de internationale concurrentiepositie;
- de noodzaak van voortgaande stedelijke intensivering en herstructurering;
- de dreigende versnippering en sluipende verrommeling van het landelijk gebied;
- de achterblijvende interne en extern bereikbaarheid van de regio;
- en de aanwezige samenhang op dat schaalniveau tussen nieuwe grote projecten.

### *Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan De Ronde Hoep*

De gemeente Ouder-Amstel ligt voor een groot deel binnen de Amstelscheg. Dit is het landelijk gebied tussen Amstelveen, Amsterdam en Uithoorn/De Ronde Venen. Ook de Ronde Hoep valt binnen dit gebied. Er is vanuit diverse sectoren grote druk op schaarse ruimte in dit gebied. Om die reden hebben de betrokken overheden (provincie Noord-Holland, gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Ouder-Amstel, de stadsdelen Zuid, Oost en Zuidoost en het Waterschap Amstel Gooi en Vecht) besloten samen te werken om de Amstelscheg te ontwikkelen tot een metropolitaan landschap van allure met groen en recreatie om de stad. Hiertoe is in 2010 een intentieverklaring ondertekend.

Om daadwerkelijk uitvoering te geven aan deze ambitie zijn het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplannen (BKP) opgesteld. Het gebiedsperspectief geeft de opgaven voor de ontwikkeling van de Amstelscheg weer. De drie hoofdoggaven zijn: de Amstelscheg als eenheid te versterken, ruimte voor diversiteit en vergroten van de toegankelijkheid.

In de BKP's zijn deze opgaven per deelgebied uitgewerkt. De centrale opgave voor het Beeldkwaliteitsplan De Ronde Hoep, dit is het gebied waarvan het projectgebied deel uitmaakt, is het waarborgen van het gave karakter van De Ronde Hoep. Om dit te kunnen bewerkstelligen is het van groot belang de agrarische functie binnen de polder te handhaven. Daarom ligt de nadruk op het met respect voor de karakteristieken van de polder, plaats bieden aan agrarische verbreding en schaalvergroting. In de polder ligt tevens een succesvol weidevogelgebied. Waar het gaat om de opgave van schaalvergroting is het van belang om de openheid van het gebied te bewaren. In het BKP wordt aan de hand van een aantal ontwerpprincipes beschreven op welke wijze de openheid van de polder kan worden gewaarborgd, indien er ontwikkelingen plaats vinden binnen de polder.

### Conclusie

Het initiatief betreft uitsluitend het toestaan van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. Het initiatief gaat niet gepaard met ontwikkelingsmogelijkheden/activiteiten die een negatief effect op de bestaande landschappelijke en gebiedswaarden kunnen hebben. Ook heeft het initiatief geen negatief effect op de ambities en ordeningsprincipes voor de toekomstige ruimtelijke structuur van de regio. Het initiatief is in lijn met het regionale beleid.

## **2.5. Gemeentelijk beleid**

### *Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007*

In de 'Structuurvisie gemeente Ouder-Amstel 2007' (vastgesteld 2008) verwoordt de gemeente haar visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn.

De gemeente omvat drie kernen waaronder Ouderkerk aan de Amstel. In de kernen van de gemeente ligt de nadruk op de woonfunctie. Er zijn voldoende voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen.



Uit de structuurvisie blijkt dat het beleid van de gemeente er sterk op is gericht om de ecologische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Hierbij is het huidige agrarische karakter is leidend.

De combinatie van open landschap (Ronde Hoep) en stedelijke agglomeratie op korte afstand van elkaar dient beter te worden benut. De Ronde Hoep is in potentie recreatief aantrekkelijk. Dit zal in hoofdzaak in combinatie met natuur plaats vinden. Het versterken van de beleefbaarheid van kan plaats vinden door een versterking van de fietsroute 'Rondje Hoep'. Er zijn geen grootschalige ruimtelijke aanpassingen voorzien. Het uitgangspunt is om met kleine en relatief simpele details de beleefbaarheid van de polder de Ronde Hoep te versterken.

Ontwikkelingskansen dienen in te steken op het versterken van de groen-blauwe kwaliteiten van het landschap. Ook wordt een versterking van de Stelling van Amsterdam (SvA) voorgestaan. De polder is thans zeer beperkt toegankelijk. In de visie wordt in minimale vorm het ontsluiten van het vogelreservaat in de polder voorgestaan. Bij het vogelreservaat moet gedacht worden aan relatief natte natuur met hoge waarde.

#### Conclusie

Het initiatief betreft uitsluitend het toestaan van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. Het initiatief gaat niet gepaard met ontwikkelingsmogelijkheden/activiteiten die een negatief effect op de bestaande landschappelijke en gebiedswaarden en (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kunnen hebben. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ouder-Amstel 2007.

## HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE

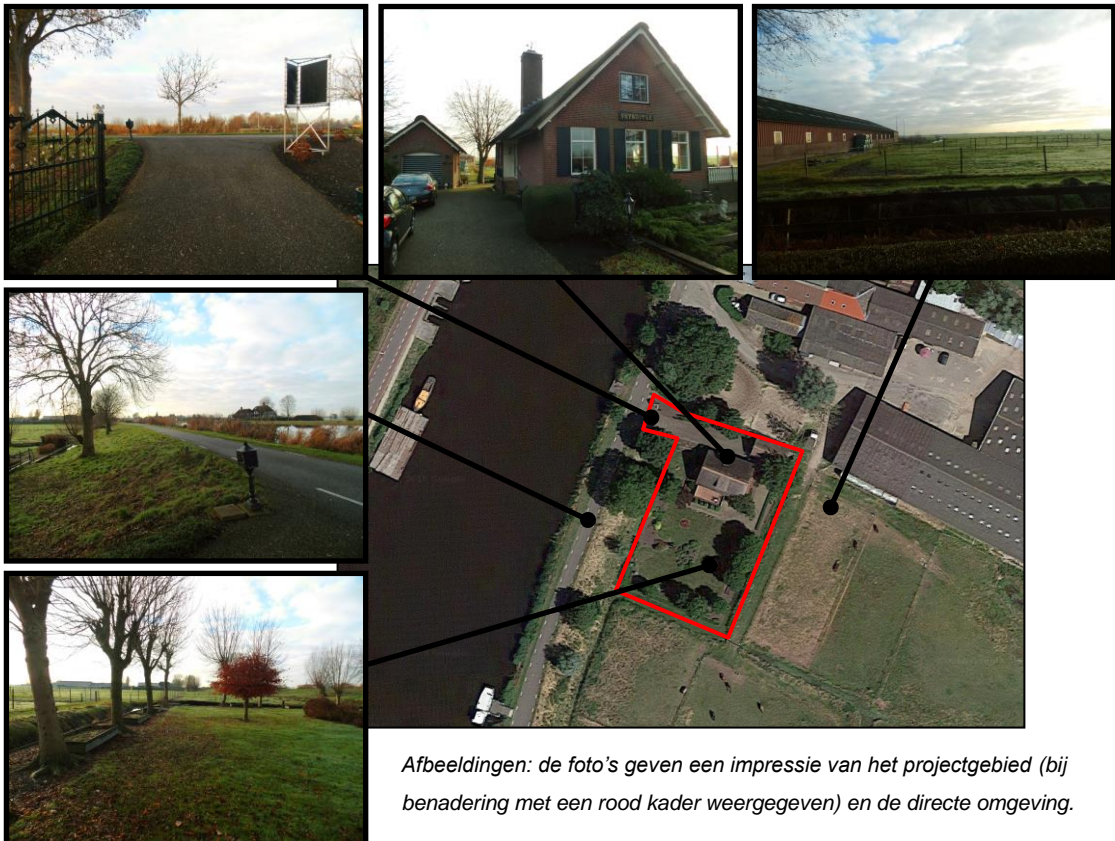
### 3.1. Bestaande situatie (omgeving) projectgebied

Het projectgebied is, ten zuiden van de kern Ouderkerk aan de Amstel, langs de oostelijke zijde van de Amstel binnen het landelijk gebied gelegen. Het projectgebied is kadastraal bekend onder gemeente Ouder-Amstel, sectie K, nummer 787.

Het projectgebied is gelegen langs en wordt ontsloten via de Rondehoep West. Deze weg is gelegen op het dijklichaam dat het water van de Amstel scheidt van het achtergelegen open veenweidegebied. De Rondehoep West (60 km/u) maakt onderdeel uit van de dijkkring die de droogmakerij de Ronde Hoep omringt en verbindt Ouderkerk aan de Amstel met zuidelijker gelegen gebieden.

Langs de Rondehoep West zijn diverse percelen gelegen, welke plaats bieden aan bedrijfsmatige functies (waaronder agrarische bedrijven) en woonfuncties. De percelen vormen een bebouwingslint dat qua dichtheid varieert. De percelen bevatten veelal diverse gebouwen, waarbij de woonbebouwing hoofdzakelijk langs de dijk is gelegen en de bedrijfsgebouwen dieper op de kavels is gesitueerd.

Vanaf het dijklichaam wordt tussen de lintbebouwing door zicht op het droogmakerijlandschap geboden. De droogmakerij wordt gekenmerkt door een kavelstructuur in de vorm van een waaier. De gronden zijn in gebruik als grasland en als natuurgronden.



*Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het projectgebied (bij benadering met een rood kader weergegeven) en de directe omgeving.*

Het projectgebied zelf betreft een kavel van circa 1840 vierkante meter. Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt het projectgebied door middel van een kavelsloot gescheiden van omliggende gronden. Aan de noordzijde van het projectgebied is het bedrijf gelegen, tegenwoordig een paardenhouderij, waartoe het projectgebied in planologische zin onderdeel van uitmaakt.

Op het perceel is een (voormalige) bedrijfswoning (bouwjaar 1980) gebouwd. De (voormalige) bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie en is haaks op de dijk gesitueerd.

Aan de noordoostzijde van het perceel is een bijgebouw, eveneens bestaande uit één bouwlaag met een kap, opgericht in de vorm van vrijstaande een garage met zolder.

De overige gronden van het projectgebied zijn als tuin en als erf ingericht. De kavel wordt via een in- en uitritconstructie op de Rondehoep West ontsloten.

### 3.2. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

De strekking van het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is om de bestaande (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning te kunnen gebruiken.

De betreffende woning aan de Rondehoep West 54B heeft in het verleden dienst gedaan als bedrijfswoning bij de melkveehouderij welke direct ten noorden van het projectgebied tot 1985 heeft gefunctioneerd. Na de beëindiging van de melkveehouderij is de bedrijfsvoering ter plaatse als paardenhouderij/manege voortgezet; deze paardenhouderij/manege is nog steeds actief.

De voormalige bewoners van de bedrijfswoning waren verbonden aan de melkveehouderij en zijn ook na het wijzigen van de bedrijfsvoering woonachtig geweest in de bedrijfswoning. De (voormalige) bedrijfswoning maakt privaatrechtelijk (qua eigendomsverhoudingen) geen onderdeel van het bedrijf uit. Initiatiefnemer is als broer van deze voormalige bewoners, welke overleden zijn, genoodzaakt om de bedrijfswoning te verkopen.

De bedrijfswoning mag conform de vigerende planologische status echter uitsluitend bewoond worden door bewoners die gelieerd zijn aan het bijbehorende bedrijf. De bedrijfswoning en het bijbehorende perceel zijn evenwel niet meer nodig voor de bedrijfsvoering. Als gevolg van de modernisering, automatisering en wijziging van de bedrijfsvoering zijn minder mankracht en toezicht nodig. Daarbij kan gesteld worden dat het bedrijf buiten de bedrijfswoning aan de Rondehoep West 54B nog over een andere bedrijfswoning beschikt, welke momenteel daadwerkelijk als bedrijfswoning bewoond wordt.

Verkoop van de bedrijfswoning aan derden is zoals gesteld niet mogelijk. Zonder planologisch ingrijpen ontstaat derhalve een ruimtelijk probleem: er ontstaat leegstand, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied onder druk komt te staan.

Het herbestemmen van de bedrijfswoning in een burgerwoning is als oplossingsrichting niet mogelijk, daar, zo stelt de gemeente in haar schrijven van 27 september 2016, er bij het toestaan van een burgerwoning milieutechnische belemmeringen ontstaan als gevolg van de nabijgelegen paardenhouderij/manege en de mogelijkheden die dit bedrijf heeft op basis van het activiteitenbesluit.

Met de invoering van de Wet Plattelandswoningen (nader beschreven in hoofdstuk 2.2) heeft de overheid getracht om aan de gestelde problematiek, welke als gevolg van de ontwikkelingen binnen de agrarische sector wijdverspreid is, het hoofd te bieden. De wet regelt dat bedrijfswoningen, waarvoor een lager beschermingsregime ten opzichte van het bijbehorend agrarisch bedrijf geldt, onder voorwaarden, tevens als plattelandswoning door derden mogen worden bewoond.

Het initiatief sluit aan bij de mogelijkheid die de Wet Plattelandswoning biedt. De insteek is om de huidige bedrijfswoning aan de Rondehoep west 54B als plattelandswoning te kwalificeren en om daarmee het gebruik van de woning voor derden, welke niet met het bedrijf verbonden zijn, mogelijk te maken.

Met de kwalificatie van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning blijft de agrarische bestemming alsmede de bedrijfswoning, conform het vigerende bestemmingsplan van kracht. Hiermee blijft tevens de planologische eenheid met het agrarische bedrijfsperceel in stand.

Door het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan ontstaat de mogelijkheid om de woning aan derden te verkopen. Op deze wijze wordt een toekomstbestendig invulling aan het projectgebied gegeven, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de kavel en de omgeving ten goede komt.

Het initiatief gaat uitsluitend uit van het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning. Het initiatief gaat niet gepaard met nieuwe bouw mogelijkheden of andere gebruiksmogelijkheden.



*Afbeeldingen: weergegeven zijn de gewenste plattelandswoning en bijbehorende gronden.*

## HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Water

#### Inleiding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

#### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Het westelijke deel van het projectgebied is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Amstel

Het initiatief betreft uitsluitend een gebruikswijziging van de bestaande woning. De feitelijke situatie verandert niet. Het initiatief heeft geen invloed op de waterstaatkundige elementen of op de waterhuishouding.

#### Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

### 4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het

gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

De woning en het bijbehorende perceel kennen reeds een woonfunctie. Dit gebruik verandert niet met het initiatief.

Er zijn geen problemen met de bodemkwaliteit bekend.

Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik van de woning als plattelandswoning.

### Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

## **4.3 Flora en fauna**

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

### *Natuurbeschermingswet 1998*

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

## Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

Met het initiatief verandert het feitelijke gebruik van het perceel voor een woonfunctie niet. Het initiatief gaat niet gepaard met nieuwe bouwmogelijkheden of een verandering van de gebruiksintensiteit.

Het initiatief heeft daarmee geen negatieve effecten op eventueel aanwezige (beschermde) flora en fauna.

Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

## Conclusie

Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

## **4.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### *Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### *Archeologie*

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

## Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West als plattelandswoning.



Het initiatief gaat niet gepaard met nieuwe bouw mogelijkheden of andere ontwikkelingen die van negatieve invloed kunnen zijn op eventueel voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden.

#### Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

### **4.5 Geluid**

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

#### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

De bestaande (voormalige) bedrijfswoning is gelegen binnen de geluidzone van de Rondehoep West.

Er wordt met het initiatief geen nieuwe geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Nadere verantwoording in het kader van de Wet geluidhinder is daarmee niet nodig.

#### Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

### **4.6 Lucht**

#### *Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit*

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

#### *Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)*

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

#### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook met het oog op de heersende achtergrondwaarden kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

#### Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## **4.7 Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de

weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van  $10^{-6}$ /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

#### *Externe veiligheid transport*

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

#### *Buisleidingen*

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

## Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

Een woning wordt gekwalificeerd als een kwetsbaar object.

Met het initiatief verandert het feitelijke gebruik van het perceel als woonperceel niet. De personendichtheid op de kavel neemt niet toe.

Met het initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen het invloedsgebied van risicobronnen.

Het initiatief heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

## Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

## **4.8 Geur**

Op 1 januari 2007 is de nieuwe 'Wet geurhinder en veehouderij' (Wgv) in werking getreden. De Wgv ziet toe op geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv bevat daartoe onder meer wettelijke geurnormen, waaraan in principe moet worden voldaan, maar de wet biedt aan gemeenten tevens de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen (artikel 6 Wgv) eigen gemeentelijke geurnormen toe te passen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermen geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

## Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

Een woning valt onder de definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in artikel 1 Wgv. Voor een bedrijfswoning en daarmee ook voor een plattelandswoning geldt echter dat dergelijke woningen geen milieubescherming genieten ten opzichte van het bijbehorende bedrijf, in deze casus het bedrijf aan de Rondehoep West 54A. Wel worden deze woningen beschermd tegen eventuele geurhinder van andere bedrijven.

Voor wat betreft het van toepassing zijnde beschermingsniveau voor de woning is het van belang om te bepalen of de woning binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. Het gebied waarin de woning is gelegen wordt aangemerkt als buitengebied. Voor de paarden gelden voorts uitsluitend

de te respecteren vaste afstanden. Gelet op de ligging buiten de bebouwde kom, dient een afstand van 50 meter te worden gerespecteerd tussen de bedrijfswoning/plattelandswoning en overige bedrijven. Een beschouwing van de ruimtelijke situatie leert dat overige bedrijven op veel ruimere afstand van de beoogde plattelandswoning aan de Rondehoep West 54B liggen, waardoor zich geen andersituaties zullen voordoen.

Ten opzichte van het bijbehorende bedrijf aan de Rondehoep West 54A geniet de plattelandswoning, ingevolge de strekking van de Wet plattelandswoning, evenals de bestaande bedrijfswoning geen bescherming van geurhinder. De rechten van het bijbehorende bedrijf worden derhalve niet aangetast en er ontstaat geen wijziging in de milieusituatie, waardoor geen nieuwe potentiële andersituatie ontstaat.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geur uitvoerbaar.

## **4.9 Milieuzonerings**

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze andersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

*Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.*

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van anderszins hinderende situaties.

#### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

De plattelandswoning kent gelijk aan de bestaande bedrijfswoning milieubescherming ten opzichte van omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven anders dan het bijbehorende bedrijf Rondehoep West 54A zijn op ruime afstand (veel meer dan de vereiste 50 meter) gelegen. De omliggende bedrijven worden daarmee niet aangetast in de bestaande rechten en ondervinden geen wijziging in de milieusituatie, waardoor geen nieuwe potentiële anderszins hinderende situatie ontstaat.

Ten opzichte van het bijbehorende bedrijf aan de Rondehoep West 54A geniet de plattelandswoning, ingevolge de strekking van de Wet plattelandswoning, evenals de bestaande bedrijfswoning geen milieubescherming. De rechten van het bijbehorende bedrijf worden derhalve niet aangetast en er ontstaat geen wijziging in de milieusituatie, waardoor geen nieuwe potentiële anderszins hinderende situatie ontstaat.

#### Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

#### **4.10 Besluit milieueffectrapportage**

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

### Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

#### **4.11 Verkeer en parkeren**

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeersstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

### Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

Het feitelijke gebruik van de kavel als woonperceel verandert niet, waardoor geen wijzigingen zullen optreden met betrekking tot verkeersintensiteiten en parkeervraag. De bestaande in- en uitritconstructie blijft ongewijzigd.

Er zijn geen problemen bekend met de verkeersafwikkeling in de omgeving van het projectgebied.

### Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

## HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

### 5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Ouder-Amstel heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

### 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde bij wet wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft hierbij de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.



## HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep West 54B als plattelandswoning.

Door het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan ontstaat de mogelijkheid om de woning aan derden te verkopen. Op deze wijze wordt een toekomstbestendig invulling aan het projectgebied gegeven, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de kavel en de omgeving ten goede komt.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.