



Ruimtelijke onderbouwing

Plattelandswoning Waver 33a

Ouderkerk aan de Amstel

In opdracht van: **Familie De Groot**
Uitgevoerd door: **Pieter de Vries, AGROM**
Datum: **25 juli 2017**

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4. LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID	5
2.1. INLEIDING.....	5
2.2. RIJK.....	5
2.3. PROVINCIAAL BELEID.....	8
2.4. REGIONAAL BELEID	12
2.5. GEMEENTELIJK BELEID	13
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	14
3.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PROJECTGEBIED.....	14
3.2. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	16
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	18
4.1 WATER	18
4.2 BODEM.....	18
4.3 FLORA EN FAUNA	19
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	20
4.5 GELUID	21
4.6 LUCHT.....	22
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	23
4.8 GEUR.....	24
4.9 MILIEUZONERINGEN	26
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	28
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	28
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	30
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	30
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	31

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Waver 33a, te Ouderkerk aan de Amstel, is een woning gelegen die als bedrijfswoning deel heeft uitgemaakt van het agrarische bedrijf aan de Waver 33, te Ouderkerk aan de Amstel. 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 per e-mail van 20 april 2017 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 Waver 33a dat, ten zuidoosten 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 518.

De noordelijke begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door het agrarische perceel Waver 33. Aan de westelijke zijde grenst het projectgebied aan het open veenweidegebied. De oostzijde van het projectgebied grenst aan het talud van het dijklichaam langs de Oude Waver. en aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de erfafscheiding met een onbebouwd perceel (kavel 519) dat als grasland in gebruik is.



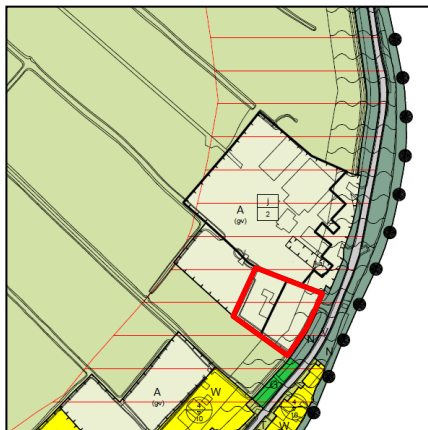
Afbeelding: weergegeven is het projectgebied (bij benadering geduid met een rood kader) in relatie tot de (wijde) omgeving.

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). 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 één paardenbak is toegestaan binnen het bouwvlak, waarvan de oppervlakte maximaal 800 m² 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 m². Als het aan huis gebonden beroep uitgeoefend wordt in een bijbehorend bouwwerk, dan mag ten hoogste 15 m² 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 westelijke 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 twee 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 m³, inclusief uitbouwen. Voor zijn binnen voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (artikel 19)

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

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). Met de ladder, welke per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd is, worden -met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden gesteld aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

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.

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', 'calamiteitenberging De Ronde Hoep', 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie', 'weidevogelleefgebied', 'aardkundig waardevol gebied', 'aardkundig monument', 'Bufferzone groen om de stad en recreatie', 'Groene Hart', 'Stelling van Amsterdam', 'Veenrivierenlandschap' en 'gebied voor gecombineerde landbouw'. De gebouwen zijn voorts geduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.



Afbeelding: uitsnede van de kaart 'cultuurlandschappen' van de structuurvisiekaart. Zichtbaar is dat de gronden ter plaatse van het projectgebied zijn aangewezen als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (de arcering).

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).

De Provincie Noord-Holland heeft de polder De Ronde Hoep aangewezen voor calamiteitenberging als ruimtelijke nevenfunctie. Dit zal geschieden met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en de unieke cultuurhistorische waarde van deze polder. De calamiteitenberging dient om de gevolgen van wateroverlast bij calamiteiten te beperken.

Ten aanzien van de kwalificatie als weidevogelleefgebied wordt het volgende gesteld. 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 op 16 december 2016 nog aangepast. De nieuwste versie van de verordening is per 1 maart 2017 in werking getreden.

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 '20ke-contour' (artikel 5), 'aardkundig waardevolle gebieden' (artikel 8), 'UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden/ Stelling van Amsterdam' (artikel 20), '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 projectgronden zijn gelegen binnen de 20 Ke-contour die in relatie tot het functioneren van de luchthaven Schiphol (geluid en veiligheid) is ingesteld. Hiertoe gelden restricties ten aanzien van het toestaan van (gevoelige) functies.

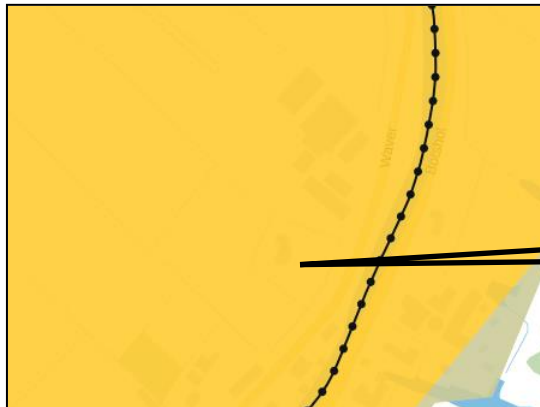
Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden is de Stelling van Amsterdam aangewezen; het projectgebied maakt deel uit van dit gebied. In de verordening is gesteld dat uitsluitend mag worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen deze gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken. In relatie tot de Stelling van Amsterdam richt dit zich in hoofdzaak op het behoud van de inundatiegebieden, de schootsvelden, de waterstaatkundige elementen en het stelsel van forten.

De gronden zijn gekwalificeerd als 'aardkundig waardevol gebied' en als 'aardkundig monument'. 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. Aardkundige monumenten zijn voorts beschermd via de Provinciale Milieuverordening.

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

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 Waver 33a als plattelandswoning. Het feitelijke gebruik van het bestaande pand, het bijgebouw en de bijbehorende gronden als woning/woonperceel verandert met het initiatief niet, er wordt derhalve geen nieuwe (gevoelige) functie in het buitengebied mogelijk gemaakt. 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 hoofdopgaven 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

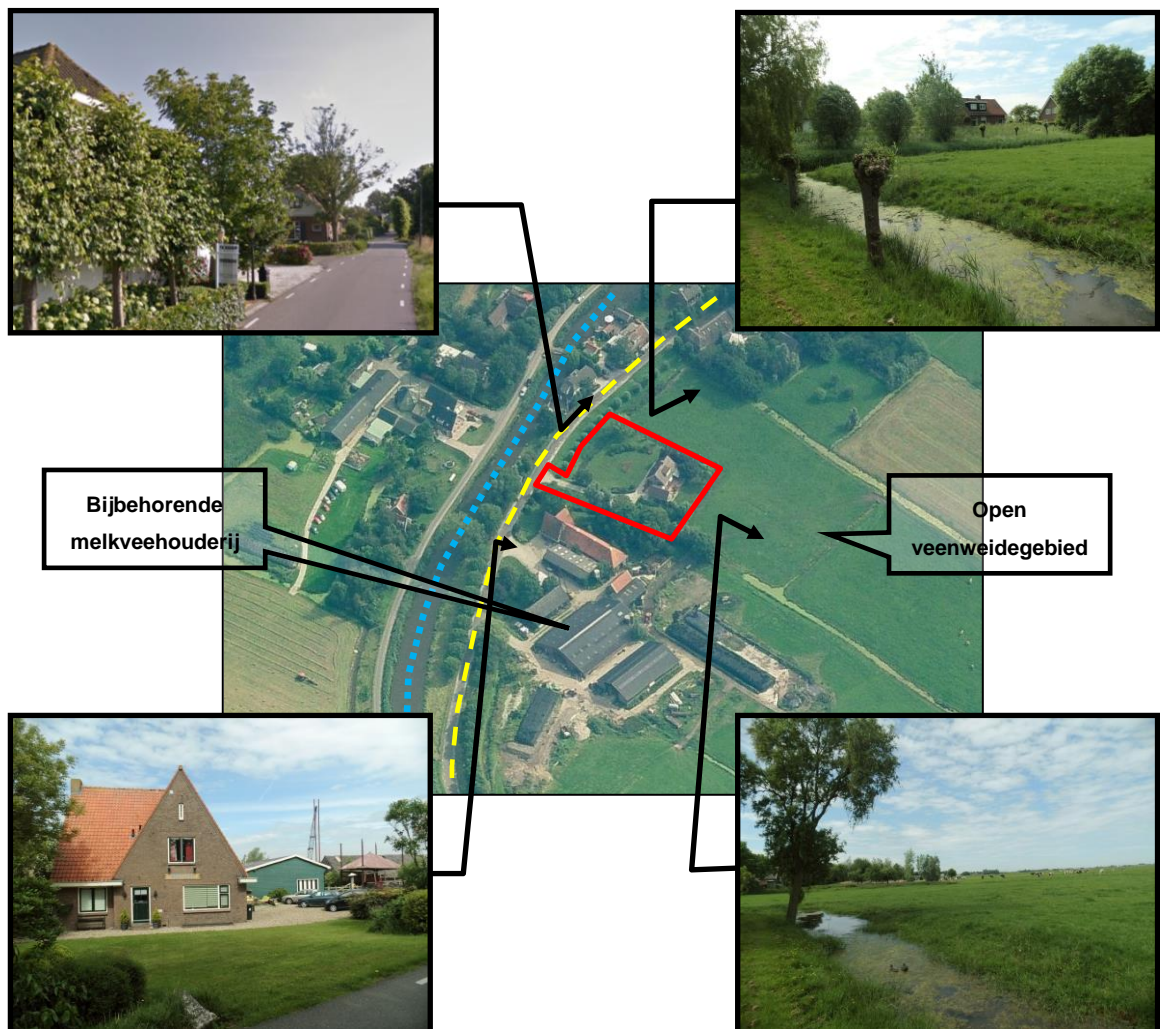
Het initiatief betreft uitsluitend het toestaan van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. Het initiatief gaat niet gepaard met ontwikkelingsmogelijkheden/activiteiten die een negatief effect op de bestaande landschappelijke en gebiedswaarden en (agrarische) gebruiksmogelijkheden 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 zuidoosten van de kern Ouderkerk aan de Amstel, langs de westelijke zijde van de Oude Waver binnen het landelijk gebied gelegen. Het projectgebied is kadastraal bekend onder gemeente Ouder-Amstel, sectie K, nummer 518.

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



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het projectgebied (bij benadering met een rood kader weergegeven) en de directe omgeving. De Oude Waver is met een blauwe lijn weergegeven en de parallel daaraan gelegen verkeersweg de Waver met een gele lijn. De foto linksboven toont de weg de Waver met enkele langsegelegen woonpercelen. Op de foto rechtsboven is het, aan de zuidkant van het projectgebied, gelegen woonperceel zichtbaar. Linksonder wordt het bijbehorende bedrijf aan de Waver 33 afgebeeld. Rechtsonder wordt zicht gegeven op het achterliggende open veenweidegebied.

Langs de Waver 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.

Het projectgebied zelf betreft een kavel van circa 2445 vierkante meter. Aan alle zijden wordt het projectgebied door middel van een kavelsloot gescheiden van omliggende gronden. Aan de noordzijde van het projectgebied is het bedrijf gelegen, een melkveehouderij met een bedrijfswoning, waar het projectgebied in planologische zin deel van uitmaakt. Ten zuiden grenst het projectgebied aan een kavel met grasland dat deel uitmaakt van het open veenweidegebied dat ten oosten van het projectgebied gelegen is. Het projectgebied wordt door een strook natuurgronden van het dijklichaam langs de Oude Waver gescheiden.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de gronden en bebouwing ter plaatse van het projectgebied. De foto rechtsboven toont de in- en uitritconstructie, het perceel wordt begrensd door een kavelsloot (foto midden boven). De foto's links geven de verschillende zijden van de woning, inclusief bijgebouw, en de aangrenzende tuin en het erf weer.

Op het projectgebied is een vrijstaande woning gerealiseerd. De woning, welke in 1995 is opgericht, bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie. Bij de woning staat een bijgebouw dat middels een laag bouwdeel met de woning verbonden is. In totaal beslaat de bebouwing een grondoppervlak van circa 140 vierkante meter. De gronden rondom de woning zijn als tuin en erf in gebruik. Het woonperceel wordt via een in- en uitritconstructie op de Waver ontsloten. Ter plaatse van de in- en uitritconstructie wordt geparkeerd.

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 tweede (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning te kunnen gebruiken.

De betreffende woning aan de Waver 33a heeft in het verleden dienst gedaan als tweede bedrijfswoning bij de melkveehouderij welke direct ten noorden van het projectgebied aanwezig is. Deze melkveehouderij, welke grondgebonden is, een veestapel heeft van circa 140 stuks en over circa 46 hectare land beschikt, is nog steeds actief.

De (voormalige) tweede bedrijfswoning maakt privaatrechtelijk (qua eigendomsverhoudingen) nog deel van het bedrijf uit. 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 Waver 33a nog over een andere bedrijfswoning ter plaatse van Waver 33 beschikt, welke momenteel daadwerkelijk als bedrijfswoning bewoond wordt.

De wens van de familie De Groot, als initiatiefnemers, is om de tweede voormalige bedrijfswoning te kunnen benutten als woonruimte voor, niet aan het bedrijf gelieerde, derden. Verkoop of verhuur van de voormalige tweede 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 een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning is als oplossingsrichting vaak niet mogelijk daar bij het toestaan van een burgerwoning milieutechnische belemmeringen ontstaan als gevolg van de nabijgelegen melkveehouderij 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 voormalige tweede bedrijfswoning aan de Waver 33a 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, dan wel te verhuren. 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 bouwmogelijkheden of andere gebruiksmogelijkheden.

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 Waver 33a als plattelandswoning.

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

Het projectgebied is gelegen binnen een zogeheten calamiteitenberging.

Het oostelijke deel van het projectgebied is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Oude Waver.

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 Waver 33a 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.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening vrijstelling soorten (d.d. 3 oktober 2016) van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree,

Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat

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 Waver 33a 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 (beschermd) flora en fauna.

Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

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

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermd stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het

cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

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 Waver 33a 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 Waver 33a als plattelandswoning.

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

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 m² 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 Waver 33a 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 PM10/PM2,5. 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 Waver 33a 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 Waver 33a 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 Waver 33a. 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 melkvee gelden voorts uitsluitend 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 Waver 33a liggen, waardoor zich geen hindersituaties zullen voordoen.

Ten opzichte van het bijbehorende bedrijf aan de Waver 33a 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 hindersituatie ontstaat.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om een afweging te kunnen maken over de toelaatbaarheid van een geurgevoelige bestemming op een specifieke locatie dient een beoordeling plaats te vinden van het woon- en leefklimaat als gevolg van de geuremissie van omliggende veehouderijen. Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door de voorgrondbelasting én de achtergrondbelasting van veehouderijen. In het kader van eerdere procedures omtrent het toestaan van plattelandswoningen binnen De Ronde Hoep, waaronder een casus aan de Rondehoep West 54B, is reeds onderzoek uitgevoerd naar de bepalende factoren in de relatie geur en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De benadering uit dit onderzoek is toegepast op de situatie die in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat.

Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting door individuele bedrijven. Een analyse van de omgeving van het projectgebied leert dat in een straal van 500 meter om de woning geen intensieve veehouderijen zijn gelegen. De voorgrondbelasting als gevolg van dieren waarvoor een vastgestelde geuremissiefactor geldt, zal dan ook niet negatief worden beïnvloed ter plaats van de locatie Waver 33a. Aannemelijk is dat bij de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Daarentegen is wel op relatief korte afstand de melkveehouderij aan de Waver 33 gelegen. Indien wordt voldaan aan de afstandsnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij, is in beginsel aannemelijk is dat bij de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Deze afstandsnorm wordt getoetst vanaf de emissiepunten van de dierverblijven. Meting leert dat de afstand van de dierverblijven tot de beoogde plattelandswoning Waver 33a circa 65 meter bedraagt. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden daarmee worden gegarandeerd.

Geurhinder is voorts in grote mate subjectief bepaald en afhankelijk van individuele omstandigheden. De gevoeligheid voor geur verschilt voor ieder mens en wordt onder andere bepaald door de beleving van de eigen gezondheid en van de privacy. Daarnaast spelen externe omstandigheden een rol, zoals de duur van de blootstelling en de aard van de omgeving. Ten aanzien van de hinderbeleving ten opzichte van de zogenaamde vaste afstand dieren wordt landelijk een geaccepteerde afstand van 100 en 50 meter gehanteerd in respectievelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Hierbij is een gemiddelde hinderbeleving van de personen in stedelijke gebieden en landelijke gebieden gehanteerd. De te respecteren afstanden zijn hierbij niet afhankelijk van het aantal dieren die binnen de inrichting aanwezig zijn. De omgeving van de Waver 33a is een landelijke omgeving waarbij in het bebouwingslint de combinatie van wonen en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven. Een dergelijk karakter van de omgeving resulteert in een afwijkende hinderbeleving ten opzichte van de gemiddelde situatie in Nederland; geurhinder wordt minder snel ervaren omdat deze behoort tot de lokale achtergrondgeur. Ook met het oog op deze verlaagde hinderbeleving kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd bij de woning Waver 33a .

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting betreft de gecumuleerde geuremissie van alle veehouderijen in een straal van 2000 meter om het plangebied. Voor de bepaling van de achtergrondgeurbelasting zijn uitsluitend veehouderijen met intensieve veesoorten relevant. In een straal van 500 meter om de beoogde plattelandswoning zijn geen intensieve veehouderijen zijn gelegen. In de zone van 500 tot 2.000 meter rondom de planlocatie worden eveneens geen concentraties van intensieve veehouderijen verwacht die een relevante bijdrage kunnen leveren op de achtergrondbelasting te plaats van de locatie Waver 33a. Aannemelijk is dat bij de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de lokale achtergrondbelasting.

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 hindersituaties 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 milieuzoneringen, 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 hindersituaties.

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 Waver 33a als plattelandswoning.

De plattelandswoning kent gelijk aan de bestaande bedrijfswoning milieubescherming ten opzichte van omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven anders dan het bijbehorende bedrijf Waver 33a zijn op ruime afstand en buiten de in relatie tot deze bedrijven geldende

richtafstanden gelegen. De omliggende bedrijven worden daarmee niet aangetast in de bestaande rechten en ondervinden geen wijziging in de milieusituatie, waardoor geen nieuwe potentiële hindersituatie ontstaat.

Ten opzichte van het bijbehorende bedrijf aan de Waver 33 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 hindersituatie 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 Waver 33a 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 verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankant 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 Waver 33a als plattelandswoning.

Het feitelijke gebruik van de kavel als woonperceel verandert niet, waardoor geen wijzigingen zullen optreden met betrekking tot verkeersintensiteiten en de parkeervraag. De bestaande in- en uitritconstructie blijft ongewijzigd. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om diverse auto's te parkeren.

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 Waver 33a als plattelandswoning.

Door het gebruik van de tweede (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.