



Ruimtelijke onderbouwing

Plattelandswoning Rondehoep Oost 4

Ouderkerk aan de Amstel

In opdracht van: 
Uitgevoerd door: , AGROM
Datum: 23 februari 2023

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	9
2.4. REGIONAAL BELEID	13
2.5. GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	16
3.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PROJECTGEBIED	16
3.2. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	18
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1. WATER	20
4.2. BODEM	20
4.3. FLORA EN FAUNA	21
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
4.5. GELUID	23
4.6. LUCHT	24
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	25
4.8. GEUR	26
4.9. MILIEUZONERINGEN	29
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
4.11. VERKEER EN PARKEREN	30
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	32
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	32
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	33

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van de Rondehoep Oost 4, te Ouderkerk aan de Amstel, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het bedrijfsperceel is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. De intentie van initiatiefnemers is om het bedrijf op korte termijn apart van de bedrijfswoning te laten functioneren, waarbij de bedrijfswoning als woonruimte voor niet aan het bedrijf gebonden derden aangewend kan worden. Dit gebruik kan 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.

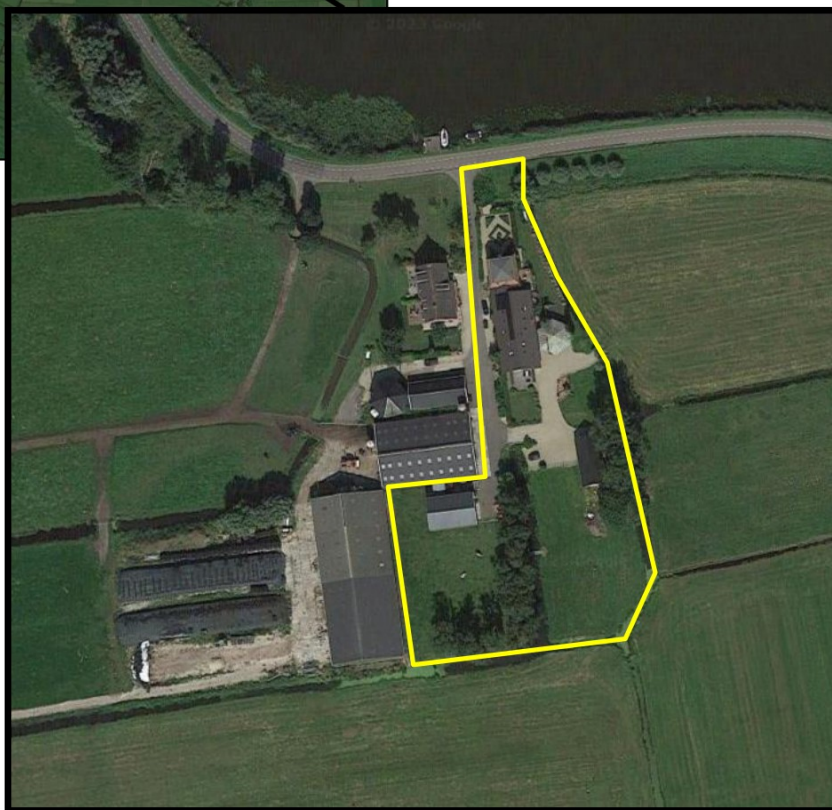
Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

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 Oost 4 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 862.

Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan het dijklichaam. Aan de westelijke zijde grenst het projectgebied aan het agrarische perceel Rondehoep Oost 5. De oost- en zuidzijde grenst het projectgebied aan open agrarisch gebied.



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

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 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 m³, inclusief uitbouwen. Voorts 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

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met het initiatief dat in deze motivering centraal staat wordt een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan de opstallen en de gronden binnen het projectgebied. Het initiatief sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

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 het NOVI. 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 Rijkswaagen, 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 wetswijziging is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 januari 2013 aangepast. De wetswijziging 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 wetswijziging 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 wetswijziging 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 ten 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 Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast.

In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van

- Klimaatadaptatie
- Waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren.

Conclusie

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

2.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het *Waarom* en ten dele over het *Wat*. Onder de hoofdambitie, *Balans tussen economische groei en leefbaarheid*, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- *Dynamisch schiereiland* – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- *Metropool in ontwikkeling* – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- *Sterke kernen, sterke regio's* – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- *Nieuwe energie* – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel *Leefomgevingskwaliteit*, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

Ter plaatse van de Rondehoep Oost 4 zijn de bewegingen *Leefomgevingskwaliteit*, *Metropool in beweging*, *Nieuwe energie* en *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* relevant.

In relatie tot de genoemde bewegingen wordt in de visie vermeld dat ingezet wordt op het versterken van functies in het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem. De

metropool in ontwikkeling kenmerkt zich daarbij door een grote verscheidenheid aan steden, dorpen en deelregio's, met specifieke identiteiten en kwaliteiten. Al deze kernen liggen in een grote diversiteit aan landschappen. Deze landschappen in en om de metropool zijn van groot belang als groene longen en vestigingsfactor. De kracht van de metropool zit hem in het feit dat kernen, regio's en gebieden een sterke eigen identiteit behouden, terwijl het geheel in steeds sterkere mate als één daily urban system functioneert.

Met de ontwikkeling van de metropool wordt het versterken van het metropolitane landschap steeds belangrijker, zo is in de visie verwoord. Dit landschap kent gebieden als Laag Holland, Markermeer en IJmeer (het 'waterpark' van de metropool, in relatie tot ontwikkelingen als Markerwadden en Nationaal Park Nieuwland), Gooi en Vechtstreek, Amstelscheg en natuurlijk de kust. Recreatie, natuur en voedselproductie hebben hier een plek, waarbij het landschap soms in verschijningsvorm zal veranderen. Het tegengaan van de bodemdaling in veenweidegebieden vormt eveneens een belangrijke reden voor verandering van het gebruik van het landschap.

De samenhang tussen verstedelijkings-, mobiliteits-, (lucht)haven- en landschappelijke ontwikkelingen leidt tot een versterking van de agglomeratiekracht, die cruciaal is om de metropool in ontwikkeling ook naar de toekomst toe succesvol te laten zijn.

De intentie van de provincie is om aan de visie een uitwerkingsprogramma te koppelen. Gelijktijdig met de besluitvorming over de Omgevingsverordening die gekoppeld is aan de Omgevingsvisie (medio 2019) worden daartoe acties vastgesteld.

Omgevingsverordening NH 2020

De omgevingsverordening NH 2020 is op 22 oktober 2019 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De belangrijkste onderwerpen uit de omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Raadpleging van de omgevingsverordening leert dat het plangebied gelegen is in de gebieden die als volgt genoemd worden:

- Werkingsgebied Agrarisch bedrijf: dit betreft regels ten aanzien van agrarische bedrijven, hetgeen voor dit plan niet relevant is.

- Werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap: Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk plan bevat geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan de bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk plan kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de

kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien: er sprake is van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd. Het plangebied valt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Amstelscheg. De volgende kernkwaliteiten worden voor de Amstelscheg genoemd.

- Ten aanzien van aardkundige en landschappelijke karakteristieken wordt gesteld dat het strokenverkavelingspatroon kenmerkend is. Dit patroon hangt in polder de Ronde Hoep en het veenlandschap boven Ouderkerk aan de Amstel samen met de loop van de rivieren in het gebied. Het is van zeer hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De Holendrecht/Waver/Bullewijk maakt deel uit van een groter systeem van veenstromen. Het gehele systeem van veenstromen in dit deel van Noord-Holland, is internationaal gezien zeer zeldzaam. De Holendrecht/Waver/Bullewijk heeft een educatieve en wetenschappelijke waarde. De aardkundige kernkwaliteit van de kreekruggen en beddingen zijn voorts van hoge waarde en onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft.
 - Voor wat betreft de openheid en ruimtebeleving wordt beschreven dat deze van bijzondere betekenis zijn. De waarde van authentiek en voor stedelingen goed toegankelijk polderlandschap in de Metropoolregio Amsterdam is groot en neemt toe. Ook geldt het gebied als bijzondere habitat voor weidevogels als gevolg van een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro- reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar.
 - Een andere kernkwaliteit heeft betrekking op de ruimtelijke dragers. De veenrivieren en dijken zijn beeldbepalend voor de Amstelscheg en van zeer hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het hoogteverschil toont de ontstaansgeschiedenis van het landschap en heeft een historisch en educatieve waarde.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden-Cultureel erfgoed. 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.
- Werkingsgebied landelijk gebied / MRA-landelijk gebied: dit betreft regels onder andere ten aanzien van de functiewijziging naar de functie wonen in landelijk gebied.
- Stiltegebied: dit betreft regels ter borging van de stilte in het gebied.

- Diverse bepalingen ten aanzien van het aspect water en bescherming van waterkeringen, welke relevant zijn voor het waterschap (te weten: peilbesluit, regionale verdringingsreeks AGV en bescherming regionale waterkering)

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 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 (inclusief de bijbehorende tuin) ter plaatse van de Rondehoep Oost 4 als plattelandswoning. Het feitelijke gebruik van het bestaande pand 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 sluit aan bij het provinciale beleid om (voormalige) agrarische percelen een toekomstbestendige invulling te geven.

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 hoofdogaven 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 (inclusief de tuin) 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

Visie 2030 van de gemeente Ouder-Amstel: verbindend, uniek en divers (april 2019)

Deze visie geeft de ambities weer voor de toekomst van Ouder-Amstel richting het jaar 2030. Ouder-Amstel is verbindend, uniek en divers. Centrale ambitie is om dit te behouden, te benutten en te versterken. De insteek is om de sociale en fysieke verbinding tussen de inwoners en tussen de leefgebieden van de gemeente stimuleren, de verbinding met de regio goed vast te houden en daar waar dit toegevoegde waarde heeft te intensiveren. In abstracte zin wordt een aantal deelambities ter concretisering van de centrale ambitie beschreven.

In relatie tot de landelijkheid en ruimtelijke ontwikkeling wordt gesteld dat de gemeente ervoor wil zorgen dat de groene gebieden van de gemeente in stand blijven om daarmee een goed evenwicht te bieden aan haar inwoners tussen enerzijds het grootstedelijk gebied en uitbreiding en anderzijds de behoefte aan rust en ruimte. Als onderdeel van deze ambitie wordt genoemd dat gestreefd wordt naar behoud van de weidevogelstand en de biodiversiteit in de polders, de balans tussen landschap en grootstedelijkheid en een toekomstgerichte innovatieve landbouwsector.

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 sluit daarmee aan op de ambities uit de toekomstvisie.

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 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 (inclusief de tuin) 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 is in lijn met 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, binnen het landelijk gebied gelegen. Het projectgebied is kadastraal bekend onder gemeente Ouder-Amstel, sectie K, kadastraal nummer 862.

Het projectgebied is gelegen langs en wordt ontsloten via de Rondehoep Oost. Deze weg is gelegen op het dijklichaam dat het water van de Bullewijk scheidt van het achtergelegen open veenweidegebied. De Rondehoep Oost (60 km/u) maakt deel uit van de dijkkring 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 de omgeving van het projectgebied (bij benadering met een geel kader weergegeven). De foto linksboven toont de weg Rondehoep Oost op het dijklichaam dat langs het water van de Bullewijk gelegen is. Op de foto linksonder is het omliggende open veenweidegebied zichtbaar.

Langs de rand van de droogmakerij (langs de Rondehoep Oost) zijn diverse percelen gelegen, welke plaats bieden aan bedrijfsmatige functies (waaronder agrarische bedrijven) en woonfuncties. De percelen vormen een bebouwingslint dat qua dichtheid varieert. Ter hoogte van het projectgebied is de dichtheid laag. 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 agrarisch grasland en als natuurgebieden.

Het projectgebied aan de Rondehoep Oost 4 betreft een kavel van circa 7500 vierkante meter. Aan de zuid- en oostzijde wordt het projectgebied door middel van een kavelsloot gescheiden van de aangrenzende agrarische gronden. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan de verkeersweg Rondhoep Oost. De westzijde van het projectgebied grenst aan de agrarische kavel Rondehoep Oost 5; hier is een melkveehouderij gevestigd.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de gronden en bebouwing ter plaatse van het projectgebied. De foto linksboven toont het vooraanzicht van het projectgebied en het buurperceel. Op de foto rechtsboven is de gedeelde in- en uitritconstructie zichtbaar. De overige foto's tonen de inrichting van het projectgebied met de diverse (bedrijfs)gebouwen.

Binnen het projectgebied is een vrijstaand boerderijgebouw uit 1874 aanwezig. Dit vrijstaande boerderijgebouw is als bedrijfswoning in gebruik.

Achter het boerderijgebouw zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze gebouwen staan ten dienste van het agrarische bedrijf dat op het perceel uitgeoefend wordt. Ook de bedrijfsgebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kapconstructie.

De gronden rondom de gebouwen zijn als tuin en erf in gebruik. Het perceel wordt via een in- en uitritconstructie op de Rondehoep Oost 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 agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning te kunnen gebruiken.

Zo is de intentie van de familie [REDACTED], als huidige eigenaar van het agrarische bedrijf, om op korte termijn met pensioen te gaan en om het agrarische bedrijf te verkopen, dan wel middels een andere constructie voort te zetten. De wens van de familie [REDACTED] is daarbij ook om in de huidige agrarische bedrijfswoning te blijven wonen. Conform de vigerende planologische status mag de agrarische bedrijfswoning echter uitsluitend bewoond worden door bewoners die gelieerd zijn aan het bijbehorende bedrijf. Bij verkoop van het agrarische bedrijf of een andere vorm van voortzetting van het agrarische bedrijf leidt dit tot een planologisch probleem: strikt genomen mag de familie [REDACTED] dan niet meer in de (voormalige) bedrijfswoning wonen.

Om op deze situatie te anticiperen wordt met dit initiatief aangehaakt bij de mogelijkheden van de Wet Plattelandswoningen. 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 agrarische bedrijfswoning aan de Rondehoep Oost 4 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 voor initiatiefnemers om na de overdracht van het agrarische bedrijf in de woning te blijven wonen. 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 Rondehoep Oost 4 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 noordelijke deel van het projectgebied is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering langs de Bullewijk.

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 agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de Rondehoep Oost 4 als plattelandswoning.

De woning en de aangrenzende gronden kennen reeds een woonfunctie. Dit gebruik verandert niet met het initiatief. Ook gaat het initiatief niet gepaard met bodemroerende werkzaamheden.

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 omgevingsverordening 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 Rondehoep 4 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 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 rijksbeschermde gebouwde en archeologische monumenten en de beschermde 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 Rondehoep Oost 4 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 Oost 4 als plattelandswoning.

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

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 Rondehoep Oost 4 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. Raadpleging van de NSL-monitoringstool leert dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschreden worden.

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 Oost 4 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 Oost 4 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 Oost 4. Wel worden deze woningen beschermd tegen eventuele geurhinder van andere bedrijven. Dit geldt echter ook voor de huidige situatie: ook de bestaande bedrijfswoning kent vanuit de Wgv reeds bescherming ten opzichte van de bedrijven in de omgeving. Vanuit het kader van de Wgv kan derhalve gesteld worden dat de milieusituatie niet verandert. Het vergunnen van het extra gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning leidt niet tot een belemmering voor de (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Overkoepelend geldt vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening echter altijd het vereiste om te motiveren dat er sprake kan zijn van een 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 Rondehoep West 54b) is reeds onderzoek uitgevoerd naar de bepalende factoren in de relatie geur en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De benadering uit deze onderzoeken 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 plaatse van de locatie Rondehoep Oost 4.

Wel is op relatief korte afstand de melkveehouderij aan de Rondehoep Oost 5 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 (tevens geuremissiepunt) tot de beoogde plattelandswoning Rondehoep Oost 4 circa 38 en 71 meter bedraagt (de koeien worden in twee stallen gehouden). Er is echter sprake van een bestaande situatie die reeds jaren ongewijzigd aanwezig is. Met dit initiatief veranderen de afstanden niet en ook heeft het initiatief geen

verandering van dieren aantallen tot gevolg. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden daarmee, ook onder verwijzing naar de in deze paragraaf opgenomen argumentatie, worden gegarandeerd.

Ten aanzien van het eigen bedrijf (houden van schapen: 35 stuks) kan voor de invloed op het woon- en verblijfsklimaat aangehaakt worden bij het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent een zogenaamde dubbele normstelling. Dat wil zeggen dat de geurbelasting van de schapen niet te hoog mag zijn (dit wordt berekend met V-stacks) en dat de afstand van de stal tot een geurgevoelig object niet minder dan 25 meter mag bedragen (ex artikel 3.119 Activiteitenbesluit). Bij deze casus kan gesteld worden dat de afstand van de stal tot het geurgevoelige object meer dan 25 meter is. Ook leert de ervaring dat uit geuronderzoeken met dergelijke dieren aantallen en de aanwezige afstand blijkt dat er aan de bepalingen uit het activiteitenbesluit voldaan zal worden en dat er daarmee tevens geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder is in dat kader ook relevant te melden dat de schapen jaarrond buiten lopen en dat er geen mestplaat aanwezig is.

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 Rondehoop Oost 4 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 Rondehoop Oost 4.

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 vee-soorten 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 Rondehoop Oost 4. 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 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 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 Rondehoep Oost 4 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 Oost 4 zijn 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 Rondehoep Oost 4 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 Rondehoep Oost 4 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 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 Oost 4 als plattelandswoning.

Het feitelijke gebruik van het perceel 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 Rondehoep Oost 4 als plattelandswoning.

Door het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan ontstaat de mogelijkheid voor initiatiefnemers om, in het kader van pensionering, het agrarische bedrijf te verkopen, dan wel anderszins voort te zetten, en om zelf in de plattelandswoning te blijven wonen. 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.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen