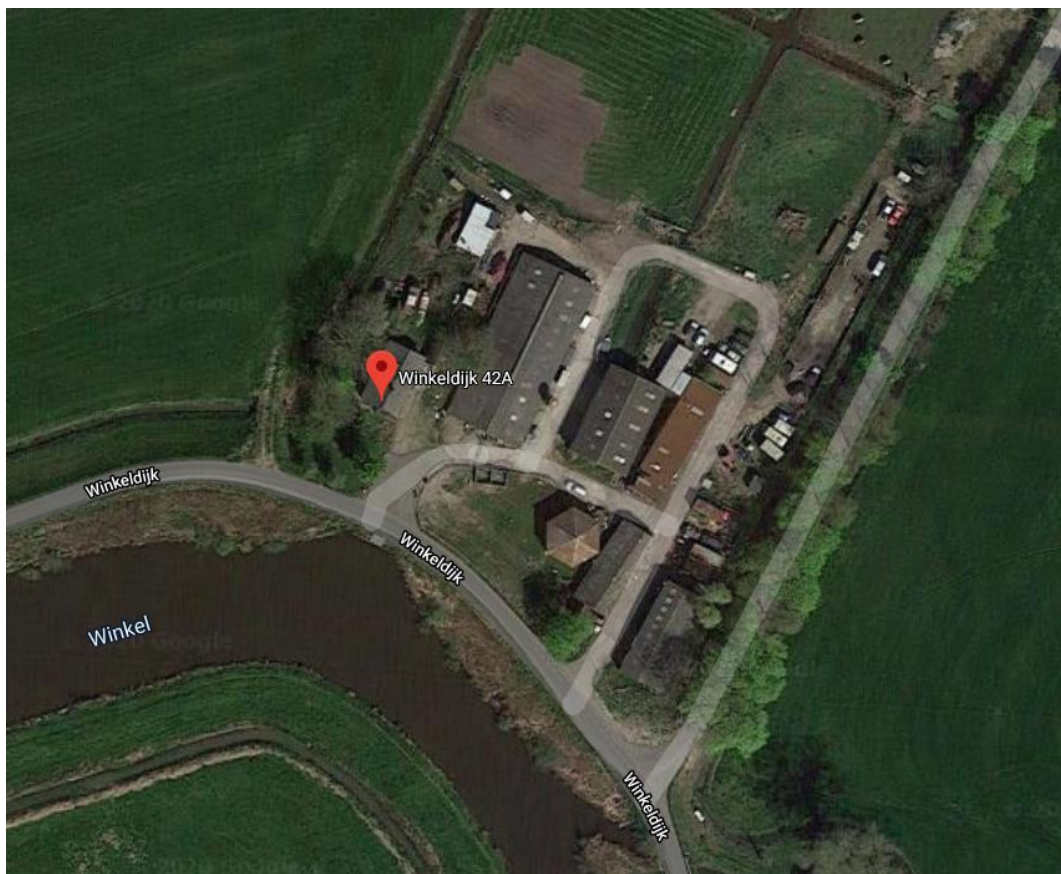


Wijzigingsplan

Winkeldijk 42A

Toelichting





Plan:	Winkeldijk 42A
Versie:	8
Opsteller:	R. Bosman
Status:	Vastgesteld
Plantype:	Wijzigingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.0736.BPW013Winkdijk42A-va01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Plangebied	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Landschappelijke inpassing	7
2.4 Toets aan wijzigingsvoorwaarden	8
3. Beleidskaders	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijke beleid	17
3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030	17
3.3.2 Landschapsnota De Ronde Venen 2030	17
3.3.2 Woonvisie De Ronde Venen 2025	18
4. Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1 Milieu	20
4.2 Milieuzonering	20
4.3 Bodem	21
4.4 Geluid	22
4.5 Geur	24
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Externe veiligheid	26
4.8 Kabels en leidingen	28
4.9 Water	28
4.10 Natuurbescherming	30
4.11 <i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	32
4.12 Verkeer en parkeren	33
4.13 Duurzaamheid	34
5. Juridische planbeschrijving	36
6. Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Winkeldijk 42A te Abcoude is gelegen in het buitengebied van Abcoude. Op het perceel was tot voor kort een agrarisch bedrijf gevestigd. De huidige bebouwing, die in een matige tot slechte staat van onderhoud verkeerd, bestaat uit een bedrijfswoning, vijf stallen (totale oppervlakte 1.450 m²), een hooiberg (oppervlakte 90 m²) en een schuur (oppervlakte 25 m²). De initiatiefnemer wil de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel volledig beëindigen, de agrarische bedrijfswoning slopen en vervangen voor een burgerwoning, alle bestaande voormalige agrarische bebouwing slopen en in ruil daarvoor één extra burgerwoning ter plaatse realiseren. Voor de ontwikkeling is een wijzigingsplan noodzakelijk (wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7 lid b uit het bestemmingsplan "Abcoude Buitengebied"). Dit sluit aan bij het initiatief van de nieuwe eigenaren.

Een wijzigingsplan bestaat uit een plantoelichting, verbeelding en planregels.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Winkeldijk 42A te Abcoude. De locatie heeft een agrarische bestemming en is gelegen naast een perceel met woonbebouwing, een achterliggend agrarisch bedrijf en weiland. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in de omgeving



Afbeelding 2: ligging plangebied (indicatie rood kader)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Abcoude Buitengebied”, vastgesteld op 17 december 2009, onherroepelijk geworden op 23 november 2011. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op het perceel een bestemming “Agrarisch”. De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een volledig en volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. openheid;
- c. water en watergangen;
- d. behoud en/of herstel van oever- en slootvegetaties;
- e. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken;
- g. erfbeplanting;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. erven en terreinen.

De voorgestane ontwikkeling voor de realisatie van twee woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Abcoude Buitengebied”. In artikel 3.7 lid b van de planregels uit het bestemmingsplan “Abcoude Buitengebied” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) binnen de bestemming “Agrarisch”, uitsluitend voor zover gelegen in het verwevingslint als bedoeld in de ‘Structuurvisie Buitengebied gemeente Abcoude’, vastgesteld d.d. 09-07-2009, de gronden binnen het bouwvlak te wijzigen in de bestemming “Wonen” ten behoeve van de bouw van een extra woning, mits er wordt voldaan aan alle voorwaarden. Tevens geldt ter plaatse van het plangebied het parapluplan “Parapluplan Parkeren analoog”, vastgesteld op 28 juni 2018. Hiermee is het plan in overeenstemming omdat er bij iedere woning drie parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de huidige en de toekomstige situatie, de landschappelijke inpassing en de toets aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. De juridische planopzet wordt in het vierde hoofdstuk uiteengezet. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. Plangebied

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Winkeldijk 42A was een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de bedrijfsopstallen zijn verkocht. De huidige bebouwing bestaat uit een woonhuis (W), stal 1 (612 m²), stal 2 (258 m²), stal 3 (200 m²), hooiberg 4 (90 m²), stal 5 (150 m²), schuur 6 (25 m²) en stal 7 (230 m²). In de oude situatie had het agrarisch bedrijf gezien de milieuvergunning recht op het houden van melkvee. De locatie is gelegen in het buitengebied van Abcoude langs de rivier de Winkel.



Afbeelding 2: luchtfoto huidige situatie



Afbeelding 3: zicht op de huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaar wil twee nieuwe woningen realiseren. Om dit mogelijk te maken dient, gezien het advies van de ervenconsulent, alle voormalige agrarische bedrijfsvoering inclusief de bedrijfswoning te worden gesloopt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om de inpassing te toetsen aan het geldende beleid. Omdat onderhavig plan een locatie buiten het stedelijk gebied betreft is het van belang dat de beoogde ontwikkeling past binnen de landschappelijke omgeving en binnen de gestelde eisen. In het beleidskader wordt onderhavig plan getoetst aan de gestelde eisen. Op de onderstaande afbeelding is een overzicht weergegeven van de beoogde ontwikkelingen van het perceel.



Afbeelding 4: voorgenomen ontwikkeling (Bron: uitsnede advies ervenconsulent Mooi Sticht)

2.3 Landschappelijke inpassing

De ervenconsulent van Mooi Sticht staat positief tegenover de herontwikkeling van het plangebied. Door deze herontwikkeling kan op de locatie een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd mits het bouwplan en de inrichting van het plangebied aan onderstaande randvoorwaarden voldoet. De schets in afbeelding 4 is een mogelijke verbeelding van die ruimtelijke randvoorwaarden maar is geen blauwdruk. Dat wil zeggen dat verschillende inrichtingen van het landschap binnen de randvoorwaarden mogelijk zijn.

Landschap

- Versterk het contrast tussen de besloten zones van het rivierlint (Winkeldijk) en de open weidelandschappen (Polder Waardassacker en Holendrecht) door het bebouwingscluster iets hoger dan het ommeland te bouwen. Het hoofdgebouw op dijkhoogte, de overige bebouwing iets lager te worden gerealiseerd, maar altijd boven het omliggende maaiveld;
- Versterk de kleinschaligheid van het rivierlint door de samenklontering van de locatie, de oprijlaan van boerderij Landzicht en de molen De Waard op te heffen. Verwijder de bebouwing direct langs de oprijlaan, zodat er zicht op het ommeland ontstaat. De locatie ligt als een zelfstandig cluster aan de Winkeldijk, los van de oprijlaan en de molen;
- Versterk de intimiteit van het rivierlint met een afwisselend beeld in beplanting. Wissel grote bomen, fruitbomen en diverse (landschaps)hagen met elkaar af, zodat er focus ontstaat op het hoofdgebouw;
- Opgaande beplanting, hoogstamfruitbomen en moestuinen staan direct langs de dijk/het verhoogde deel. Op het niveau van de polder is alles (bloemrijk) grasland;

- Waarborg waardevolle vista's en zichtlijnen vanuit de Polder Waardassacker en Holendrecht, waarbij de erven als losse schakels aan de dijk herkenbaar zijn. Voorkom samenklontering van bebouwing;
- Versterk de kavelrichting door alle gebouwen, met uitzondering van het hoofdgebouw, in de kavelrichting te plaatsen.

Ensemble

- Ontsluit de twee woningen via één, bestaand, erfpad. Verwijder de inrit naast de oprijlaan, zodat de oprijlaan weer vrij in het open landschap komt te liggen;
- Er wordt binnen het erf, op informele wijze, geparkeerd. De auto's staan uit het zicht vanaf het rivierlint. Houd hierbij rekening met de meandering van de dijk.

Gebouwen

- Het hoofdgebouw is een gebouw met allure. De andere woning heeft een ingetogen en 'stoere' vormgeving met weinig toegevoegde elementen of versieringen. De massavorm en de ruimtelijke opzet binnen het ensemble zorgt voor de kenmerkende allure en woonkwaliteit;
- Voorkom samengestelde volumes. Cluster woning en bijgebouw bij voorkeur onder één dak(vlak), waarbij de hoofdvorm een basisvorm is en altijd herkenbaar blijft. Insnijdingen in het basisvolume zijn toegestaan, overheersende toevoegingen aan de kap zijn ongewenst;
- Door onderlinge afstemming van materialen ontstaat er samenhang in materiaalgebruik: voorkom opvallende contrasten tussen de materialen.

Klimaatadaptatie en ecologie

- Duurzaam bouwen is meer dan alleen energieverbruik: bouw natuurinclusief door bijvoorbeeld voorzieningen voor vleermuizen en vogels te integreren;
- Behoud bestaande bomen;
- Beperk het verhard oppervlak;
- Al het regenwater van gebouwen en verharding wordt hergebruikt of op eigen terrein geïnfiltreerd;
- Bij gebruik van zonnepanelen: bij voorkeur op het dak van de bijgebouwen, integreer deze in het dak(vlak) of in combinatie met beplanting;
- Natuurlijke, groene, kruidenrijke grasoevers, al dan niet verstevigd met wilgentenen. Gebruik geen (hoge) beschoeiingen;
- Gebruik autochtone, streekeigen beplanting, met voorkeur van biologische afkomst;
- Gebruik bij- en vlindervriendelijk zaadmengsel en stem tijd en frequentie van het maaien op deze insecten af.

Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bij de planregels gevoegd. Middels een voorwaardelijke verplichting is een waarborg opgenomen dat het inpassingsplan ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd voordat de woningen in gebruik genomen mogen worden.

2.4 Toets aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 3.7, lid b van het bestemmingsplan 'Abcoude Buitengebied' is opgenomen dat onder voorwaarden, voor percelen binnen het verwevingslint van de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Abcoude', de bestemming "Agrarisch" gewijzigd kan worden naar de bestemming "Wonen". Het perceel Winkeldijk 42A valt volgens onderstaande afbeelding binnen het verwevingslint van de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Abcoude', vastgesteld d.d. 09-07-2009.



Afbeelding 5: uitsnede verweingslint van de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Abcoude'

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. per voormalig bedrijf mag één extra woning worden gebouwd, indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met een ondergrens van ten minste 1.000 m²;
2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet worden aangetast;
3. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
4. de functiewijziging mag niet leiden tot een aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
5. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte;
6. de functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
7. de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd;
8. de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden;
9. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid in acht te worden genomen;
10. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) gestelde bepalingen in acht genomen;
11. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Natuurbeschermingswet, in acht te worden genomen;
12. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht;
13. de functiewijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien sprake is van bedrijfsbeëindiging;
14. de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als Wonen;
15. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
16. wat betreft de bouwregels voor de voormalige bedrijfswoning, alsmede de extra woning zijn de regels, zoals neergelegd in de bestemming "Wonen", van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de voormalige agrarische gebouwen dient te worden teruggebracht tot maximaal 150 m² aan niet voor wonen bestemde gebouwen;
17. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
18. er dient voldaan te worden aan de wettelijke bepalingen inzake luchtkwaliteit.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan omdat:

- Ad 1 er 1.565 m² aan voormalige agrarische bedrijfsruimten ter plaatse aanwezig is (zie afbeelding 2) en alle agrarische bedrijfsruimten wordt gesloopt;
- Ad 2 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden door de ontwikkeling niet worden aangetast (zie hoofdstuk 4.2);
- Ad 3 de functiewijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. Er wordt één extra woning ter plaatse gerealiseerd waarvoor de agrarische bedrijfsactiviteiten, met een hogere verkeersintensiteit volgens de CROW, ter plaatse worden beëindigd;
- Ad 4 de functiewijziging leidt tot sloop van alle bebouwing die zich in een slechte staat van onderhoud bevinden. De nieuwe woningen worden met een landschappelijke inpassingsplan gerealiseerd waardoor het project niet leidt tot aantasting van het landschappelijk karakter van het gebied;
- Ad 5 op eigen terrein worden per woning drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan normen uit het parapluplan “parapluplan parkeren analoog”;
- Ad 6 uit de uitgevoerde bodemonderzoeken door Linge Milieu bv van 18 februari 2019 (zie bijlage 1) blijkt dat er tegen de functiewijziging geen bezwaar bestaat;
- Ad 7 de functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting inpasbaar is in de Landschapsstructuur. Door het landschappelijk inpassingsplan (zie advies ervenconsulent Mooi Sticht) wordt naast inpassing tevens een versterking nagestreefd;
- Ad 8 de ontwikkeling niet leidt tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden. Door het landschappelijk inpassingsplan (zie advies ervenconsulent Mooi Sticht) wordt naast inpassing tevens een versterking nagestreefd;
- Ad 9 uit de toetsing inzake externe veiligheid (hoofdstuk 4.7) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling;
- Ad 10 uit akoestisch onderzoek van adviesburo Van der Boom van 8 februari 2022 (zie bijlage 7) blijkt dat de geluidbelasting op de twee nieuwe woningen door wegverkeer op de Winkeldijk ten hoogste 42 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er wordt derhalve voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh);
- Ad 11 uit de quick scan Flora en Fauna van Bureau Bleijerveld (zie bijlage 1 en 2) blijkt dat er een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb) benodigd is. De Wnb vergunning is verleend waardoor er voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project;
- Ad 12 uit de watertoets (hoofdstuk 4.9) blijkt dat er geen belemmeringen zijn tegen de ontwikkeling;
- Ad 13 door de sloop van alle voormalige agrarische bebouwing is er sprake van bedrijfsbeëindiging;
- Ad 14 de bestaande bedrijfswoning middels het wijzigingsplan wordt bestemd als “Wonen”;
- Ad 15 het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel op het perceel Winkeldijk 41 is gelegen op een afstand van 125 meter van het bouwvlak van de twee woningen. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstandsmaat uit de Wet geurhinder. Omliggende agrarische bedrijven worden door de wijziging niet onevenredig aangetast;
- Ad 16 met het wijzigingsplan wordt er voor wat betreft de bouwregels voor zowel de voormalige bedrijfswoning, alsmede de extra woning, de regels toegekend die zijn neergelegd in de bestemming “Wonen”. Door sloop van alle bebouwing wordt voldaan aan de eis dat de oppervlakte van de voormalige agrarische gebouwen tot maximaal 150 m² aan niet voor wonen bestemde gebouwen wordt terug gebracht;
- Ad 17 bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben komen beschikbaar voor de grondgebonden functie landbouw, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
- Ad 18 uit onderzoek naar de luchtkwaliteit (hoofdstuk 4.6) blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen;

3. Beleidskaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op het wijzigingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid, welke een relatie hebben met het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. 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;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze 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.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie.

In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam, Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden;
- het vervangen van het begrip “actuele regionale behoefte” door “behoefte”. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven;
- het doorschuiven van de toepassing van de ladder naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, dat wil zeggen in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid Bro, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking/ duurzaam ruimtegebruik

De eerste vraag die beantwoord moet worden in het kader van deze toets is de volgende: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Handreiking “accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen”. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: drie burgerwoningen en een bedrijfswoning (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2138); drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471); zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014: 2077) acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) en ook tien woningen niet (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS: 2015:653). In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er sprake is van de sloop van een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing en de bouw van twee vrijstaande woningen.

Conclusie

Voor wat betreft de ladder van verstedelijking is er geen sprake van strijd met rijksbeleid.

3.1.3 Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) in werking getreden. De KRW geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- Aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- Verbetering van het aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozingen en emissies;

- Duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- Er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Voor de KRW zijn ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang en/of het beschermingsniveau van het grondwater. De KRW heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor bijvoorbeeld riolering, afkoppelen regenwater, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid. Het Europese waterbeleid is verder vormgegeven door de diverse beleidskaders op provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk niveau.

In het hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten wordt verder ingegaan op het wateraspect.

Conclusie

De planontwikkeling is te gering om invloed te kunnen hebben op nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 1 april 2021 in werking getreden. De provincie wenst blijkens de visie dat zij het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijft, ook in 2050. Daarbij staat de provincie voor een aantal flinke uitdagingen waaronder het aantal inwoners dat fors groeit fors en een tekort aan woningen. Het grondgebied is te klein om al deze ruimtevragers los van elkaar een plek te bieden. De grootste opgave van de provincie is de vraag hoe zij de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen combineren. Met zeven beleids-thema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving om te komen tot een inclusieve en circulaire provincie Utrecht in 2050. Een provincie:

1. Waarin stad en land gezond zijn;
2. Die klimaatbestendig en water robuust is;
3. Waarin duurzame energie een plek heeft;
4. Met vitale steden en dorpen;
5. Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
6. Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Voor het voorgenomen plan zijn de volgende thema's uit de Omgevingsvisie direct relevant.

Alle thema's staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang bekeken. Door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte optimaal gebruiken.

Betekenis voor het project

Voor het onderhavige project zijn de volgende onderwerpen uit het provinciaal beleid relevant:

- Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV);
- Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied ligt in een agrarisch cultuurlandschap. De cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in:

1. de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting;
2. de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten;
3. het waterbeheersingssysteem.

Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. De cultuurhistorisch waardevolle strokenverkaveling, het daaraan gekoppelde waterbeheersingssysteem en de agrarische bedrijfsbebouwing is nog duidelijk zichtbaar in het plangebied en de directe omgeving daarvan. De karakteristieke verkavelingsvorm blijft met de transformatie van het perceel behouden. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven is de ruimtelijke impact van de nieuwe functie zeer beperkt.

In de Interim OV is het gebied aangeduid als het Groene Hart. De Kwaliteitsgids kent verschillende deelgebieden met ieder hun eigen overwegingen. De kernkwaliteiten zijn:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing etc.;
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust en stilte.

Het plangebied ligt in het deel 'veen – bedijking veenrivier'. In de kwaliteitsgids (katern Groene Hart) is dit gebied benoemd als een uitgestrekt open weidelandschap met opstreckende verkaveling en hoge waterstanden in de sloten.

Rechte en gekromde bebouwingslinten met bajonetaansluiting lopen haaks op de gerende (toe- of aflopende) verkaveling en begrenzen de ruimte naar de horizon. Relevante ontwikkelprincipes die in de Interim OV voor dit gebied zijn benoemd:

- Erf heeft een samengestelde vorm en beslaat hele kavelbreedten;
- Parkeerplekken binnen het erf, uit het zicht van de straat;
- Erfbeplanting bestaat uit streekeigen soorten, bij voorkeur in losse vorm;
- Gebiedseigen opgaande beplanting (hakhout) om oevers vast te leggen;

Met de voorgenomen ontwikkeling in het gebied wordt aangesloten bij de bovenstaande ontwikkelprincipes (zie paragraaf 2.2).

Wonen, werken en recreëren

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod (artikel 9.2). Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Bij stedelijke functies gaat het om functies die door de intensiteit van de bebouwing en gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair zijn aangewezen op of verbonden zijn met aaneengesloten bebouwd gebied. Er zijn in artikel 9.3 t/m 9.14 enkele uitzonderingsgevallen op het verstedelijkingsverbod opgenomen.

Artikel 9.11 heeft betrekking op een instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
 - d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Hieronder wordt per voorwaarde ingegaan op de wijze waarop hier aan wordt voldaan:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;

- b. alle bedrijfswoning (1450 m2) wordt gesloopt waardoor de bouw van één extra woning is toegestaan;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen het voormalige bouwpercelen en wordt samen met de vervanging van de huidige woning landschappelijk goed ingepast
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Het onderhavige wijzigingsplan is in overeenstemming met de regels van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie is op 10 maart 2021 de Interim Omgevingsverordening (hierna de Omgevingsverordening) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De Omgevingsverordening is op 1 april 2021 in werking getreden en vervangt onder meer de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. In de Omgevings-verordening zijn regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen. In de Omgevingsverordening wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening geeft regels met betrekking tot onder meer de onderwerpen bodem, water, duurzaamheid, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Landschap Groene Hart

In de interim omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Tevens bevat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan. Voor het landschap Groene Hart bestaat de ambitie om de volgende kernkwaliteiten te behouden en versterken:

- Openheid;
- (Veen)weidekarakter;
- Landschappelijke diversiteit;
- Rust en stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Met de realisatie van het project in combinatie met het erfinrichtingsplan van de erfconsulente worden de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar 'Wonen' zodat het gebruik van de gronden door een agrarisch bedrijf komt te vervallen. Door de sloop van alle bebouwing en de realisatie van twee nieuwe woningen volgens het erfinrichtingsplan van de erfconsulente ontstaat er ter plaatse aan beide zijden van de nieuwe gebouwen doorzichten naar de weilanden. Daarmee wordt het landschap aantrekkelijker voor zowel bewoners als recreanten. Het landschap wordt derhalve door het project versterkt.

Woningbehoefte

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht is het volgens de provincie nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. De provincie constateert dat dit een grote opgave is die alleen kan worden gerealiseerd door samenwerkende overheden en een goede samenwerking met andere partners in de bouwwereld. De provincie constateert bovendien dat veel plancapaciteit in beeld is maar veel daarvan nog de status 'zacht' en 'potentieel' heeft. Het is zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde' uitvoerbare plannen. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt wenst de provincie om de woningbouwproductie te versnellen. Binnen het plan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Door de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (ruimte voor ruimte regeling) voldoet het plan aan de wens van de provincie om te werken aan uitvoerbare plannen. Uit de toetsing aan het relevante provinciale beleid zoals verwoord in de Omgevingsverordening blijkt dat provinciaal beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

Conclusie

Het onderhavige wijzigingsplan is in overeenstemming met de regels van de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De gemeenteraad van De Ronde Venen heeft op 17 oktober 2013 de Structuurvisie De Ronde Venen 2030 vastgesteld. De Structuurvisie biedt een doorkijk naar 2030. Met de structuurvisie wordt voldaan aan de verplichting uit de Wro om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer Structuurvisies vast te stellen. In de Structuurvisie worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Maar de gemeente De Ronde Venen wil ook een gemeente zijn waar het goed recreëren is, waar gezellige kleine aantrekkelijke kernen zijn en waar het goed wonen en werken is. Een netwerk van groene en blauwe verbindingen, gezellige dorpjes met voldoende aanbod, mooie woonomgevingen, een gevarieerde werkgelegenheid en een weids open landschap. De verbindingen met de stad en haar voorzieningen zijn geoptimaliseerd waardoor het verblijven of wonen in de gemeente De Ronde Venen gewild is.

Agrarische bedrijfsbeëindiging

Het beleid in de Structuurvisie is erop gericht dat na bedrijfsbeëindiging de agrarische functie van de bouwkael kan worden omgezet in wonen. Eén of enkele extra woningen zijn mogelijk, wanneer daar de sloop van bedrijfsbebouwing tegenover staat. Provinciaal beleid is hierbij leidend. Hier staat landschappelijke kwaliteitswinst tegenover, bijvoorbeeld in de vorm van sloop van bedrijfsgebouwen. Bij de afweging over functiewijziging onderzoekt de gemeente of de functie in het gebied past. Thema's zijn:

- Verkeersaantrekkende werking, uitstraling (aard, schaal en omvang van de voorgenomen bedrijvigheid) en eventuele milieuhinder.
- Functies in het stedelijke gebied mogen geen (onevenredige) concurrentie ondervinden van activiteiten in het landelijke gebied.
- Activiteiten mogen geen belemmering zijn voor omliggende agrarische bedrijven.

Bij een integrale kijk op functiewijziging van een bouwkael kan de gemeente verder kijken dan de bouwkael en zich bijvoorbeeld richten op ruimtelijke kwaliteitswinst buiten de kael. Een gebiedsproces en de Landschapsvisie vormen mogelijke kaders hiervoor.

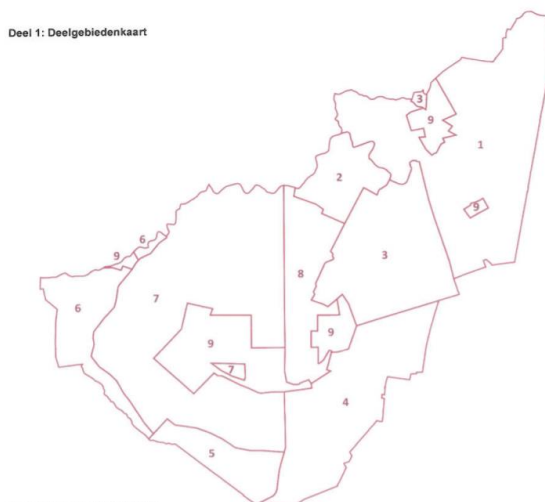
Conclusie

Het plangebied ligt volgens de Structuurvisie in gebied waar de volgende beleidsaspecten een rol spelen, te weten landschappelijke kwaliteit en landbouw. Tevens is beleid op agrarische bedrijfsbeëindiging opgenomen. De agrarische bedrijfsbestemming kan daarin worden omgezet naar wonen mits alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er landschappelijke kwaliteitswinst plaatsvindt. In de plannen is opgenomen dat alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er is door de ervenconsulent van Mooi Sticht een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Met het landschappelijke inpassingsplan wordt de openheid versterkt en draagt de ontwikkeling bij aan de kwaliteit. Het plan is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.2 Landschapsnota De Ronde Venen 2030

De Landschapsnota geeft invulling aan de ambitie van De Ronde Venen om een Groene Hart gemeente te zijn waar op een zorgvuldige manier ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen terwijl landschappelijke kwaliteiten in stand gehouden en versterkt worden. Het landschappelijke beleid is opgenomen in de Structuurvisie De Ronde Venen 2030, die in oktober 2013 is vastgesteld.

In de Landschapsnota wordt dit beleid geïmplementeerd door het opstellen van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Om de verschillende waarden en visies op het grondgebied van De Ronde Venen te duiden, is het gebied van De Ronde Venen opgedeeld in negen deelgebieden. Deze verdeling is op basis van specifieke kenmerken van de gebieden, zoals de verkaveling, begrenzing, de (historische) totstandkoming en het gebruik. De negen gebieden zijn op de deelgebiedenkaart zichtbaar.



Afbeelding 8: uitsnede deelgebieden kaart met aanduiding ligging locatie



Afbeelding 9: uitsnede Landschapsbeleidskaart met aanduiding ligging locatie

De locatie is gelegen in deelgebied 1, Veen en klei: landbouw. Op de landschapsbeleidskaart is het gebied aangeduid met Verkaveling Middeleeuws.

Middeleeuwse verkaveling

In open, onbebouwde delen van het rivierlint is de middeleeuwse verkaveling nog goed te zien. In paragraaf 4.11 wordt uitgebreid ingegaan op de inpassing van beide woningen in het landschap.

Conclusie

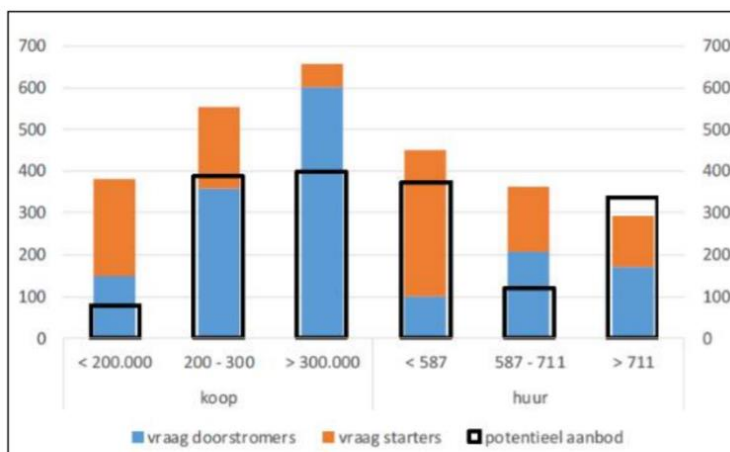
Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van 2 vrijstaande woningen. De verkavelingsrichting is maatgevend voor het initiatief. Op grond van het voorliggende plan is er geen sprake van een aantasting van de verkavelingsrichting.

3.3.2 Woonvisie De Ronde Venen 2025

Op 18 maart 2020 is eerste wijziging van de Woonvisie (Woonvisie 2025) van de gemeente De Ronde Venen in werking getreden. De Ronde Venen wil een vitale gemeente blijven: een bevolking die op peil blijft, met een gezonde samenstelling van jong en oud.

Hiertoe wil de gemeente de woningen en woonomgeving zo goed mogelijk aan laten sluiten op de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners. De woonvoorraad sluit nu onvoldoende aan bij de woonwensen van de inwoners. Mede hierdoor is er een gebrek aan doorstroming. De visie richt zich op het bouwen van nieuwe woonmilieus om daarmee de doorstroming te bevorderen. Het richt zich dan ook op de kwaliteit van wonen in de gemeente. Naast woningen zelf zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en zorgvoorzieningen belangrijke voorwaarden voor de kwaliteit van wonen in De Ronde Venen.

Uit de woonvisie volgt dat tot 2025 sprake zal zijn van een toename van het aantal huishoudens (6%), wat leidt tot een behoefte aan 1.180 woningen. De ambitie van De Ronde Venen is daarnaast om met 500 woningen extra te groeien tot 2025. Tot 2025 is de grootste behoefte aanwezig naar grondgebonden koopwoningen. Het aanbod in deze categorie is onvoldoende om aan de vraag van de doorstromers en starters te kunnen voldoen. Er is behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen, maar vooral in het goedkopere koopsegment (< €200.000) en het segment boven de €300.000 is er meer vraag dan aanbod. Met de bouw van twee grondgebonden koopwoningen in het plangebied wordt ingespeeld op de woningbehoefte in de gemeente De Ronde Venen en het beleid uit de Woonvisie.



Potentiële vraag-aanbod verhoudingen naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers in de gemeente De Ronde Venen (bron: Woonvisie)

Conclusie

Het betreft de bouw van twee vrijstaande koopwoningen in het prijssegment boven de €300.000,-. Uit bovenstaand overzicht potentiële vraag-aanbod verhouding blijkt dat het aanbod aan koopwoningen boven de €300.000,- veel lager is dan de vraag. Met dit project wordt derhalve invulling gegeven aan de Woonvisie 2025.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 Bro wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

Het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd. Op het perceel rust nog wel een agrarische bestemming waar een agrarisch bedrijf zoals beschreven in de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Agrarisch” uit het bestemmingsplan zich mag vestigen.

4.2 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Conclusie

Bij het realiseren van twee vrijstaande woningen en het wijzigen van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen” moet worden beoordeeld of omliggende bedrijven worden belemmerd en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Er is slechts één agrarisch bedrijfsperceel in de nabijheid van het plangebied gelegen en dat is een agrarisch bedrijf op het perceel Winkeldijk 41. De afstand tussen het agrarische bedrijf en het bouwvlak van de twee woningen in het plangebied bedraagt 125 meter wat ruimschoots meer bedraagt dan de richtafstand van minimaal 50 meter. Omliggende bedrijven worden gezien de afstanden en de dichterbij gelegen andere woningen niet belemmerd door de woningbouw.

4.3 Bodem

Wettelijk kader

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Uitgangspunt voor wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Onderzoek

Uit het bodemonderzoek dat is uitgevoerd blijkt het volgende.

Grond

De puinhoudende boven- en ondergrond van het terrein aan de Winkeldijk is met twee uitzonderingen maximaal licht verontreinigd met metalen, PCB's, PAK en olie. De uitzonderingen zijn:

- In het licht puinhoudende ondergrond-zand van een boring naast de woning zijn nikkel en lood boven de tussenwaarde verhoogd. Omdat de overschrijding zich in een enkelvoudig monster bevindt is verder onderzoek niet nodig;
- In de matig puinhoudende grond voor de voormalige stal op het midden van de locatie is PAK met 21 mg/kg ds gelijk aan de tussenwaarde.

Tanklocatie, olie

In de grond van de tank zijn zintuiglijk geen sporen van olie waargenomen. In een boring op het onverharde, oostelijke opslagterrein is tussen 0,3 en 0,5 m -mv zintuiglijk olie waargenomen. De oliereactie is als matig tot sterk gekwalificeerd. Analytisch blijkt het oliegehalte met 253 mg/kg ds echter licht verhoogd.

Asbest

Er zijn vijf mengmonsters van de geroerde, puinhoudende bovengrond rond de opstallen aan de Winkeldijk geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab in één mengmonster asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Dit is het mengmonster van de gootlijn ten oosten van schuur 1 uit het bodemrapport. Het door het lab aangetoonde asbest bedraagt 54 mg/kg ds. Dit bestaat geheel uit hecht gebonden chrysotiel-asbest, typerend voor asbest golfplaat dak. De vier andere mengmonsters zijn samengesteld van licht tot matig puinhoudend zand van het overige terrein, onder andere van onder de betonverharding rond de opstallen. Deze grond blijkt dus niet verontreinigd met asbest. Op het onverharde achterterrein is visueel asbest waargenomen. Dit terreindeel heeft een oppervlak van 300 m². Er zijn bij een inspectie 12 plaatjes op het maaiveld gevonden met een totaalgewicht van 200 gram. Deze bevatten 12,5 % hecht gebonden chrysotiel-asbest. Er zijn op de locatie vier inspectiegaten gegraven. In de grond van deze gaten is asbest zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar.

Voor asbest in de grond is een interventiewaarde van toepassing: 100 mg/kg ds. De 54 mg/kg ds in de gootlijn achter schuur 1 ligt daar onder. Er wordt bij asbestonderzoek in sommige situaties ook een tussenwaarde van 50 mg/kg ds gehanteerd. De tussenwaarde heeft algemeen als functie: trigger voor nader onderzoek. Verder onderzoek naar ernst en omvang van gootlijnen is echter weinig relevant. De verontreiniging beperkt zich daar specifiek tot de gootlijn zelf. De gootlijn ten oosten van schuur 1 heeft een lengte van 20 meter en een breedte van 1,5 meter. Het oppervlak komt daarmee op 30 m². Het gehalte van 54 mg/kg ds in de toplaag van de gootlijn heeft geen directe consequenties voor het gebruik van de bodem.

Grondwater

Er zijn twee peilbuizen geplaatst, één achter de woning en één op de locatie van de bovengrondse dieseltank en in de contour van de gedempte sloot.

Het grondwater in beide peilbuizen is licht verontreinigd met barium. Dit is een natuurlijke, landelijke verhoging, niet specifiek voor de Winkeldijk zelf. Olie en aromaten zijn nergens verhoogd. De dieseltank en het gebruik ervan heeft dus niet geleid tot verontreiniging van het grondwater.

Conclusie

Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat de algemene bodemkwaliteit geschikt is voor een gebruik voor wonen en de bouw van de twee woningen. Vrijgekomen grond voor de bouw van de nieuwe woningen zal worden gebruikt om het omliggende terrein op te hogen. Voor het maaiveld wordt na sloop van de opstallen en het verwijderen van de opgeslagen materialen en goederen een asbestinspectie conform de SC-540 uitgevoerd.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wgh. De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

Woningen;

- Geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorg-gebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn: industrie-, wegverkeers- en spoorweglawaaï. Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Cumulatie van dezelfde geluidbronnen

De Wgh stelt dat bij het berekenen van de geluidbelasting, ten behoeve van het vaststellen van de benodigde geluidwering van de gevels van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen, dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting per bronsoort. Deze geluidbelasting dient te worden berekend als een etmaalwaarde in dB.

Geluidwering algemeen

De eisen waaraan nieuw te bouwen woningen moeten voldoen, zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn o.a. voorschriften opgenomen uit het oogpunt van gezondheid, zoals bijvoorbeeld:

- Eisen met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten;
- Eisen met betrekking tot het installatie geluidniveau;
- Eisen met betrekking tot de ventilatie.

De eisen zijn gebaseerd op de prestaties die de woning moet leveren. Er zijn eisen geformuleerd voor respectievelijk het verblijfsgebied en de verblijfsruimte. Dit heeft te maken met het principe van de vrije indeelbaarheid.

Geluidwering gevels

In het Bouwbesluit 2012 zijn o.a. eisen opgenomen met betrekking tot de bescherming van geluid van buiten. De geluidnormen, voor nieuwbouw, zijn opgenomen in hoofdstuk 3, met name in de artikelen 3.1 aansturingsartikel, 3.2 geluid van buiten, 3.3. industrie-, weg- of spoorweglawaai en 3.4 luchtvaartlawaai.

bron	vereiste karakteristieke geluidwering GA_k	
	verblijfsgebied	verblijfsruimte
wegverkeers- en spoorweglawaai	L_{den} - 33 dB en minimaal 20 dB	L_{den} - 35 dB en minimaal 18 dB
industrielawaai	L_{Aeq} - 35 dB en minimaal 20 dB	L_{Aeq} - 37 dB en minimaal 18 dB

Aan de eis voor de geluidwering voor een verblijfsgebied als voor een verblijfsruimte moet tegelijkertijd worden voldaan. Indien meerdere soorten geluid tegelijkertijd verschillende eisen met betrekking tot de geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie stellen, geldt de zwaarste eis. De bepaling van de geluidwering van scheidingsconstructies vindt plaats op basis van de Nederlandse norm NEN 5077.

4.4.1 Industrielawaai

Wettelijk kader

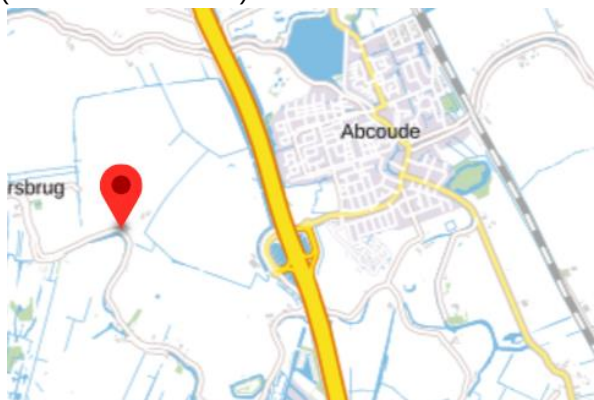
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door bedrijven, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in het Activiteitenbesluit. De geluidsbelasting mag in beginsel niet hoger zijn dan 50 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting en 70 dB(A) voor de maximale geluidsbelasting (piekbelasting). Met een bouwplan voor het vervangen van verplaatsen van een woning en een nieuwe (extra) woning moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van omliggende bedrijven.

Beoordeling situatie

Bij het realiseren van woningen moet worden beoordeeld of omliggende bedrijven worden belemmerd en sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. In de omgeving is géén bedrijventerrein aanwezig. Er is op ruime afstand van 125 meter van het bouwvlak van de twee nieuwe woningen alleen een agrarisch bedrijf aanwezig.

4.4.2 Spoorweglawaai

Het plangebied bevindt zich op een afstand van 2.650 meter van de dichtstbijzijnde spoorlijn (Amsterdam-Utrecht).



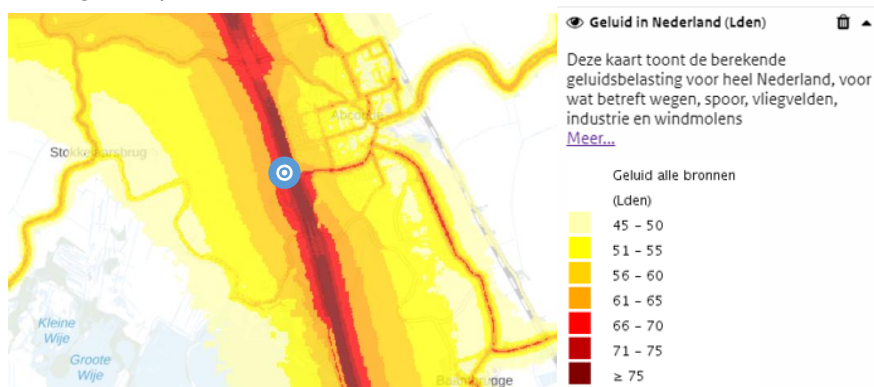
Afbeelding 10: nabijgelegen spoorlijnen

4.4.3 Wegverkeerslawaai

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet in geval van nieuwbouw de zgn. karakteristieke geluidwering GA_k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA_k .

De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.



Afbeelding 13: geluidbelasting (Bron: Atlas leefomgeving)

Wegverkeerslawaaï

Omdat de bestaande woning geheel wordt vernieuwd en verplaatst en er een nieuwe (extra) woning wordt gerealiseerd is een akoestisch onderzoeksrapport opgesteld. Daaruit blijkt dat het volgende:

Toetsing Wgh

Door adviesburo Van der Boom is op 7 februari 2022 (zie bijlage 7) een akoestisch onderzoek opgesteld. De geluidbelasting van de twee nieuwe woningen door wegverkeer op de Winkeldijk bedraagt ten hoogste 42 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Winkeldijk.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied is geen industrieterrein of spoorlijn aanwezig. De aspecten industrie- en spoorweglawaaï vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat door wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden waardoor dit aspect tevens geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij vergunningverlening voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouders. Op grond van de Wgv dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin rundvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. De wettelijke definitie van een geurgevoelig object is: *"gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor een permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt"*.

Conclusie

In de directe omgeving is op het perceel Winkeldijk 41 één agrarisch bedrijf aanwezig. Het agrarische bedrijf op het perceel Winkeldijk 41 bevindt zich op een minimale afstand van 125 meter van de bouwvlakken van de twee woningen. De ontwikkeling van twee nieuwe woningen in het plangebied vormt gezien de afstand derhalve geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

4.6 Luchtkwaliteit

Wetgeving

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld. Hierbij zijn twee sporen te onderscheiden: het creëren van bestemmingen die potentieel bijdragen aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit en het creëren van bestemmingen die gevoelig zijn voor (een slechte) luchtkwaliteit.

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een wijzigingsplan vast te stellen. Deze voorwaarden zijn:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor projecten waarvan duidelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM). In de bij het NIBM behorende Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Onderzoek

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer;
- Opgenomen grenswaarde, of;
- Aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- Aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of;
- Het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium 'niet in betekende mate' kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma's zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO2, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de voorgenoemde aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert zolang het aantal woningen niet boven de 500 uitkomt.

Conclusie

Met de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt veel milieuwinst behaald. De voorgestane ontwikkeling, voor het geheel vernieuwen van een woning en de realisatie van een extra woning, omvat geen ontwikkeling boven de 500 woningen en daarom kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, de luchtkwaliteit niet in betekende mate zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.7 Externe veiligheid

Wetgeving

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd dat er rekening wordt gehouden met de invloed van de risicovolle inrichtingen en/of transportroutes op geplande gevoelige objecten. Er wordt voorkomen dat zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour van risicovolle inrichtingen/transportroutes bevinden.

Onderzoek

Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn met name bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen).

Inrichtingen

In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. In het Bevi is aangegeven welke inrichtingen onder de reikwijdte van het besluit vallen. Het gaat onder andere om LPG-tankstations, bedrijven waar meer dan 10.000 kilo (of liter) verpakte gevaarlijke stoffen met brandbare en giftige verbindingen in één opslag-voorziening aanwezig is, grote ammoniak koelinstallaties en spoorwegemplacements waar gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen. Ook bedrijven waarop het Besluit risico zware ongevallen 1999 (Brzo'99) van toepassing is, vallen ook onder de reikwijdte van het Bevi.

Transport via weg, water en spoor

Voor de routing van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (en daarbuiten dus niet). Redenen voor routing zijn bijvoorbeeld het omzeilen van kwetsbare situaties als dichte bebouwing, een ziekenhuis of een waterwingebied. De meeste provinciale wegen zijn geschikt om in de routing te worden opgenomen. Voorwaarde is wel dat door de gemeente aangewezen routes aansluiten op wegen waar het vervoer van gevaarlijke stoffen ook is toegestaan. In de directe omgeving van het bedrijf ligt geen aangewezen route.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen :

- Snelweg A2, wegvak U12 (plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een gifwolksscenario (<4.000 m);
- Spoorroute 30 (plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een gifwolksscenario (<4.000 m).

Rijksweg A2, wegvak U12

Een gevaarenbron die invloed heeft op de planlocatie is de rijksweg A2 (wegvak U12). De planlocatie bevindt zich op circa 1,1 kilometer van de A2 en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van het vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen. Het transport van deze stoffen kan resulteren in gifwolk scenario's.

Spoorroute 30

Een gevaarenbron die invloed heeft op de planlocatie is de spoorweg Amsterdam naar Utrecht. De planlocatie bevindt zich op circa 2,6 kilometer van het spoor en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van het vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen. Het transport van deze stoffen kan resulteren in gifwolk scenario's.

Bestrijdbaarheid

Voor bestrijding van een toxisch scenario zijn tweezijdige bereikbaarheid en tijdige beschikbaarheid van voldoende bluswater van belang.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat het plangebied via twee zijden ontsloten dient te kunnen worden. Een willekeurig adres moet namelijk via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn.

Zelfredzaamheid

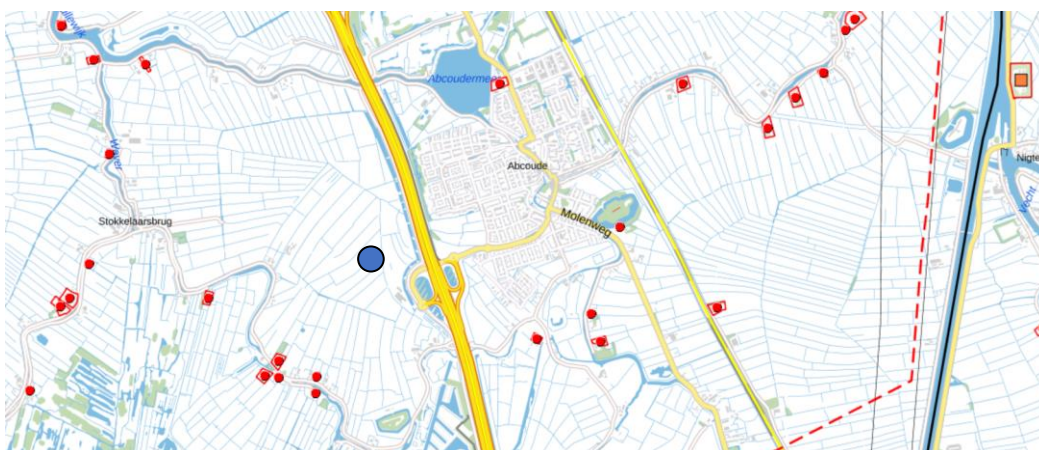
Ten aanzien van een toxisch scenario wordt in het kader van zelfredzaamheid geadviseerd om naar binnen te gaan, te schuilen tot de lekkage is gestopt en metingen van de hulpdiensten uitwijzen dat de luchtwaardes veilig zijn. Hierbij geldt de voorwaarde dat de luchttoevoer van buitenaf volledig kan worden afgesloten en dat ramen en deuren gesloten blijven. Als hieraan voldaan wordt kan de concentratie van giftige stoffen relatief laag worden gehouden. Mocht er gekozen worden voor ontvluchting, dan is het belangrijk om dit haaks op de wind te doen.

Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. De voorgestelde situatie voldoet hieraan. Voor de bestrijdbaarheid is het niet alleen belangrijk dat het invloedsgebied toegankelijk is, maar ook dat de risicobron bereikbaar is. Voor incidenten op autosnelwegen is dit geen probleem, daar deze tweezijdig bereikbaar zijn.

Advies

De brandweer adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de effecten van genoemde scenario's te minimaliseren en/of de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten:

- de woningen uitvoeren met afsluitbare ventilatie. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen (indien mogelijk) niet aan de zijde van de risicobronnen (A2) te worden aangebracht;
- draag zorg voor risicocommunicatie naar de bewoners. Belangrijk is dat zij op de hoogte zijn van het toxisch scenario en het handelingsperspectief dat daarbij geadviseerd wordt.



Afbeelding 11: uitsnede risicokaart omgeving Winkeldijk 42A

Transport via buisleidingen

Vanaf 1 januari 2011 regelt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen voor de transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Gezien de risicokaart van de provincie Utrecht zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig. In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Tevens liggen er geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen. Nabij het perceel is een waterleiding aanwezig. De waterleiding is in het bestemmingsplan "Abcoude Buitengebied" aangeduid met de dubbelbestemming "Leiding -Water". De ligging en de vrije ruimte die gehanteerd dient te worden is opgenomen. De nieuw te bouwen woningen zijn beide buiten de zone van de waterleiding gesitueerd.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

4.9 Water

Waterparagraaf

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen wordt een waterparagraaf opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is om te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het initiatief dat centraal staat betreft de realisatie van twee woningen. Het initiatief maakt deel uit van het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In het Waterbeheerplan 2022-2027 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030 en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2022-2027 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet AGV zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur.

Rode draad

AGV werkt samen met maatschappelijke partners aan een toekomstbestendige leefomgeving. De focus voor AGV - en de rode draad in dit WBP - ligt daarbij op samen werken aan een toekomstbestendig watersysteem.

AGV doet dit vanuit:

- De wettelijke taken van het waterschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water, gezond water en gezuiverd afvalwater en de maatschappelijke taken voor recreatie, cultuurhistorie en varen;
 - Het besef dat de wereld snel verandert en de urgentie groot is om nú te handelen, om op tijd een toekomstbestendig watersysteem te hebben;
 - De overtuiging dat een toekomstbestendig watersysteem alleen mogelijk is, als we samen optrekken met onze maatschappelijke partners.
- De regels van het waterschap zijn vastgelegd in de Keur. De Keur is per 1 november 2017 in werking getreden.

Waterkeringen/ waterstaatkundige elementen

Een deel van het plangebied nabij de Winkel valt in de beschermingszone van de waterkering langs de Winkel (noordzijde). Voor het slopen van de bestaande bebouwing binnen de binnenbeschermingszone en een zeer klein deel in de kernzone zal een watervergunning worden aangevraagd. Het wijzigingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk. Daarvoor zal een watervergunning worden aangevraagd waarbij de nieuwe funderingsbalken en evt. kelders van de twee nieuwe woningen niet in de beschermingszone van de waterkering zullen worden gebouwd. Het plan gaat derhalve niet gepaard met activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de (bescherming van de) waterkering.



Afbeelding 12: uitsnede legger (Bron: Waternet)

Uit voorgaande dijklegger blijkt dat een deel van het plangebied binnen de beschermingszone van de Winkeldijk is gelegen.

Waterkwaliteit

Het initiatief impliceert dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd en 1.565 m² agrarisch bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning worden gesloopt. Dit heeft positieve effecten op de waterkwaliteit omdat het verhard oppervlak flink afneemt. De twee nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Hemel- waterafvoeren van de twee nieuwe woningen lozen op oppervlaktewater. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt het gebruik van uitlogende materialen voorkomen. Het initiatief gaat verder niet gepaard met of leidt niet tot activiteiten die van negatieve invloed zijn op de waterkwaliteit.

Conclusie

Voor zowel de sloop van de bestaande bebouwing als de bouw van de twee nieuwe woningen zal een watervergunning worden aangevraagd. Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.10 Natuurbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt ook nog het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen. Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

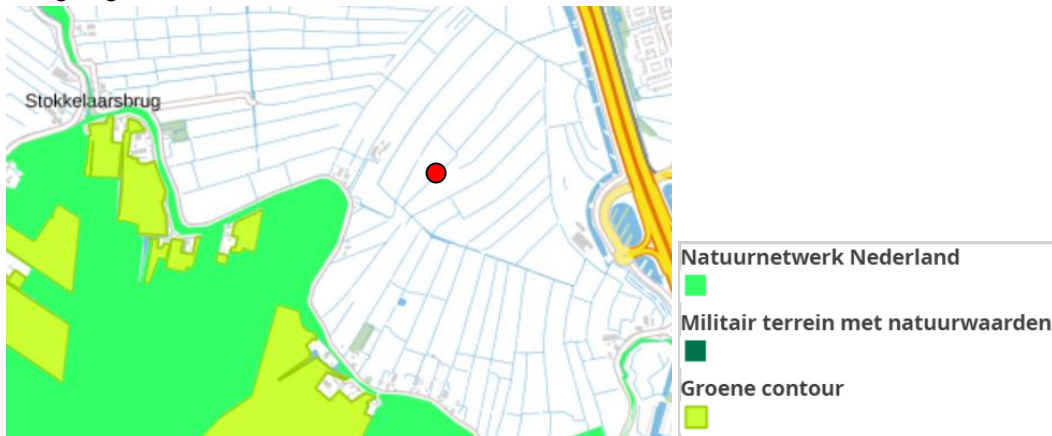
Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en HrI-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

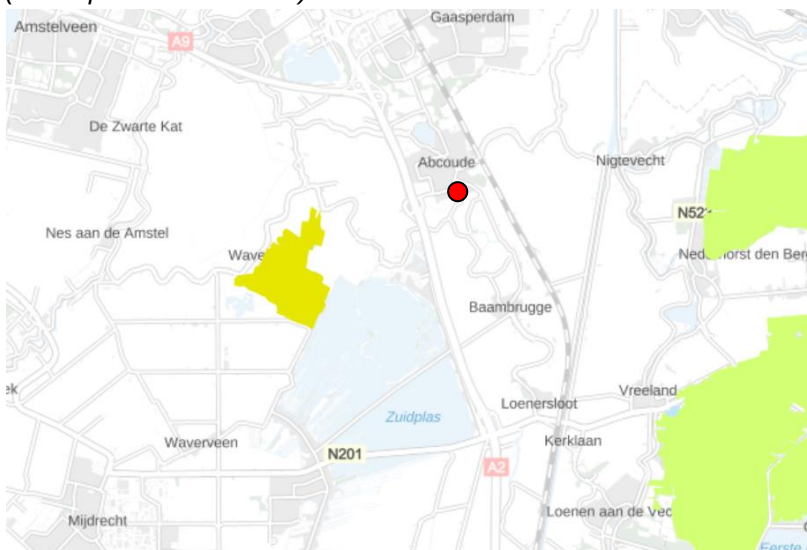
Natuurnetwerk Nederland

Het NNN is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.



Afbeelding 13: Planlocatie (rode stip). Het plangebied ligt buiten de NNN (groene arcering) (Bron: provincie Utrecht).



Afbeelding 14: plangebied (rode stip) t.o.v. de 'Botshol' en de Oostelijke Vechtplassen (Bron: Atlas leefomgeving) .

Onderzoek

Door onderzoeksbureau Bureau Bleijerveld is een quickscan ecologie en een nader onderzoek d.d. 9 november 2020 uitgevoerd. De quickscan is gebaseerd op een veldbezoek, nader onderzoek en raadpleging van externe bronnen. Middels het oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Welke, door de Wnb beschermde flora en fauna komen voor in het plangebied?
- Welke negatieve effecten kan de (potentieel) aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
- Wordt met het uitvoeren van de ingreep de Wnb overtreden?

Op basis van de bureaustudie, het veldonderzoek en nader onderzoek blijkt dat het plangebied onderdeel is van een weidevogelkerngebied maar is in die context niet functioneel. De reconstructie van het erf heeft geen invloed op de kwaliteit van het plangebied of de directe omgeving voor weidevogels. In de nabijheid liggen onderdelen van Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk. Verder blijkt dat aandacht aan de huismus en (mogelijke aanwezigheid van de) van de vleermuis besteed moet worden in de bestaande woning.

Zoogdieren en amfibieën (nationale soorten Wnb)

Door werkzaamheden op het terrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Utrecht geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn)

In de begroeiing en de gebouwen zijn broedvogels aanwezig. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden tenzij maatregelen genomen zijn om de vestiging van broedvogels te voorkomen. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Broedvogels met vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn)

Door de sloop van de woning gaan de nestplaatsen van huismus verloren. Hiervoor dient een ontheffing te worden aangevraagd in combinatie met een mitigatieplan om huismus op de locatie te behouden.

Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn uit te sluiten met uitzondering van stikstofdepositie. Er is door de Hedgehog company een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd (zie bijlagen). Hieruit blijkt dat het projecteffect op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Uit de quick scan Flora en fauna blijkt dat met uitzondering van de huismus in de bestaande woning er geen belemmering is voor de realisatie van het project. Voor de huismus in de woning is een Wnb vergunning aangevraagd en verleend waardoor het aspect Flora en Fauna geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

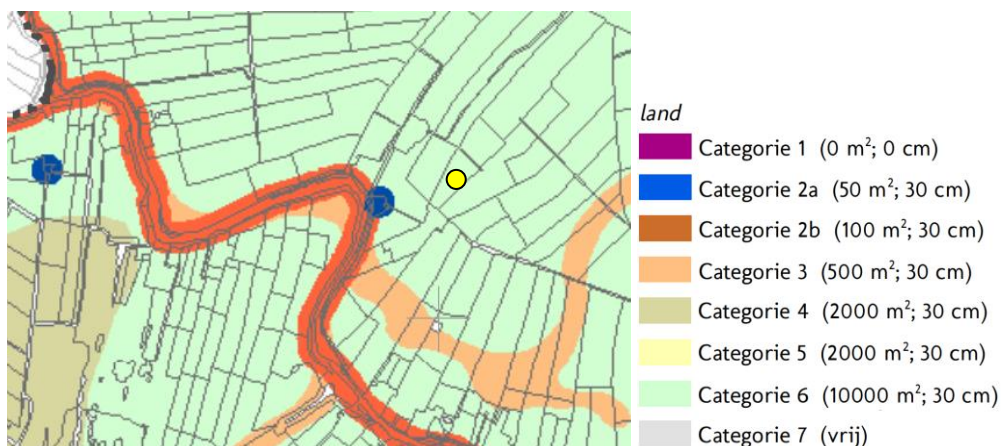
4.11 Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2012 dient met de wijziging van het Bro, ingegaan te worden op de relatie van het ruimtelijk voornemen en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast de cultuurhistorische waarde dient er rekening gehouden te worden met de archeologische (verwachting)waarde van een gebied. In 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet zorgt ervoor dat het archeologisch erfgoed in de bodem beschermd wordt in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Erfgoedverordening De Ronde Venen 2017

De Erfgoedverordening De Ronde Venen 2017 is tot stand gekomen als opvolger van de Erfgoedverordening De Ronde Venen 2013.



Afbeelding 15 : uitsnede beleidskaart archeologische verwachtingen met aanduiding locatie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente de Ronde Venen blijkt dat het perceel Winkeldijk 42A te Abcoude is gelegen in een gebied dat wordt getypeerd als archeologisch waardevol gebied.

Of in een plangebied archeologisch onderzoek moet plaatsvinden is ten eerste afhankelijk van de diepte van de voorgenomen bodemingrepen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt dat bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 30 cm. -mv een vrijstelling van archeologisch onderzoek kennen. Aangenomen wordt dat boven deze grens de bodem te zeer verstoord is door bijvoorbeeld ploegen, zodat er geen archeologische resten meer te verwachten zijn.

Maaiveldverlaging is in de gemeente De Ronde Venen in principe uitgesloten, omdat de ondergrens van 30 cm –mv voor de diepte van bodemingrepen daardoor niet meer toegepast kan worden. Gaat de voorgenomen bodemingreep wel dieper dan 30 cm. -mv dan is het afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van het plangebied of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied is gelegen in een gebied aangeduid met categorie 2b. Dit betekent dat indien bodemingrepen dieper dan 30 cm. – mv over een oppervlakte van meer dan 100 m2 plaatsvinden er archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Conclusie

Het terrein wordt overeenkomstig het advies van de ervenconsulent opgehoogd waardoor er nergens dieper dan 30 cm wordt gegraven. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek benodigd voor de realisatie van het project.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeersbewegingen

Het plangebied ligt aan de Winkeldijk 42A te Abcoude. In de oude situatie werd het plangebied als agrarisch bedrijfsterrein gebruikt voor de ontsluiting van tractoren, vrachtwagens, bedrijfsauto's en personenauto's. De twee nieuwe woningen zullen gebruik maken van de bestaande inrit. De Winkeldijk is een weg die ter plaatse ontsluiting geeft naar oostelijke zijde naar Abcoude en Rijksweg A2 en de westelijke zijde via de Stokkelaarsbrug naar de Waver of Ouderkerk aan de Amstel. Aannemelijk is het dat er ten opzichte van de oude situatie er een afname van aan- en afvoerbewegingen zal zijn. Gelet op de verkeersafwikkeling via de Winkeldijk naar twee zijden zal, mede door de afname, de ontwikkeling geen belemmeringen opleveren voor de capaciteit van het wegennet.

Parkeren

In het plangebied zijn voor de twee nieuwe woningen minimaal zes parkeerplaatsen benodigd. Er worden zes parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De ontwikkeling van het plangebied zorgt niet voor knelpunten ten aanzien van verkeer en parkeren.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente De Ronde Venen maakt de keuze om op het gebied van duurzaamheid trendvolgend te zijn. Dat betekent dat de gemeente een veilige en duurzame leefomgeving voor haar inwoners wenst te zijn, maar zonder vooruit te lopen op vernieuwende maatregelen, technieken en/of investeringen op gebied van duurzaamheid. Onlangs is in overleg met andere gemeenten in de regio een Duurzaamheidsagenda opgesteld. In de gemeente De Ronde Venen wordt de Duurzaamheidsagenda in twee wensbeelden verdeeld: een gezonde en veilige leefomgeving en een duurzame inrichting.

een gezonde en veilige leefomgeving

Binnen de gemeente willen mensen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving. We leven echter in een sterk verstedelijkt gebied met veel infrastructuur en bedrijvigheid. Denk aan weg-, trein- en vliegverkeer, het vervoer van gevaarlijke stoffen en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn zo op elkaar afgestemd en geregeld, dat ze zo min mogelijk gevaar voor onze gezondheid en veiligheid vormen. De gemeente zorgt ervoor dat dit ook zo blijft.

Dat betekent dat we aandacht hebben voor luchtkwaliteit en geur, geluid en verkeer, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, bedrijfsactiviteiten, goede bodemkwaliteit (geschikt om op te wonen) en eenvoudige toegang tot informatie hierover. De gemeente past dit toe bij het opstellen van nieuw beleid en de handhaving van bestaand beleid.

een duurzame inrichting

De gemeente zet in op een duurzame, schone, gezonde en groene omgeving waarin het goed en veilig leven is. We willen onze leefomgeving duurzaam inrichten. Dat geldt zowel voor nieuw te ontwikkelen gebieden, als voor herstructureringen. Om dat te bereiken moet duurzaamheid vanaf het eerste moment in het planproces op de agenda staan. Wij streven ernaar om nieuw te ontwikkelen gebieden zo duurzaam mogelijk in te richten. Waar we zelf initiatiefnemer zijn, is dat het uitgangspunt. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, proberen we deze partijen uit te nodigen ook deze werkwijze te hanteren.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een aardgasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Wet VET

De wet VET (Voortgang Energie Transitie) is sinds 1 juli 2018 van kracht. Daarin is geregeld dat aardgasvrije nieuwbouw de norm is. Op 3 april 2018 heeft ook de Eerste Kamer de Gaswet aangepast via de VET. Belangrijk onderdeel hierin is dat de gasaansluitplicht vervalt voor alle kleinverbruikers (woningen en kleinere bedrijven) en bij de aanleg van een nieuwe wijk of inbreidingslocatie. Dat lijkt een kleine aanpassing, maar dit heeft grote consequenties. De exacte voorwaarden worden nader uitgewerkt in een ministeriële regeling. De enige uitzondering is als het college van B&W het gebied waarin het gebouw ligt aanwijst als gebied waar aardgas nog wordt toegestaan vanwege zwaarwegende redenen van algemeen belang. Daarnaast is er een overgangstermijn opgenomen voor lopende aanvragen en aanvragen die voor 1 juli 2018 worden ingediend. Deze hoeven niet aangepast te worden.

Conclusie

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (EPC) en milieuprestatie (MPG). Met het bouwplan wordt aardgasloos gebouwd waardoor wordt ingespeeld op een aardgasloze maatschappij door tijdens de bouw te kiezen voor elektrische bodemwarmtepompen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de planregels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen en dubbelbestemmingen aangegeven.

5.3 Regels

De regels van het voorliggende Wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

In hoofdstuk 1 is in artikel 1 een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan “Buitengebied” en het Wijzigingsplan “Winkeldijk 42A” wordt verstaan. Tevens is een aanpassing van het begrip peil opgenomen. Voor het overige gelden de begrippen uit het bestemmingsplan “Buitengebied”.

In hoofdstuk 2, de bestemmingsregels, is bepaald dat :

- artikel 3 (Agrarisch) uit het bestemmingsplan “Buitengebied Abcoude” onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan;
- artikel 14 (Wonen) uit het bestemmingsplan “Buitengebied Abcoude” met een aantal aanpassingen van artikel 14.2 sub c en f en toevoegen artikel 14.7 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing) en het overige onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan;
- artikel 19 (Waarde - Archeologie) uit het bestemmingsplan “Buitengebied Abcoude” onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

In hoofdstuk 3 is vervolgens bepaald dat de algemene regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Abcoude” van toepassing zijn voor dit wijzigingsplan met het toevoegen van artikel 26.5 (Parkeren).

Het wijzigingsplan heeft wel een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 7) en eigen overgangsrecht (artikel 9). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Bro voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 10.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt besproken hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f uit de Bro dient de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een initiatief van LL invest die het terrein in eigendom heeft. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie en afstemming omwonenden

Over het voornemen voor de bestemmingswijziging is reeds contact geweest met de eigenaar van het agrarische bedrijf op het perceel Winkeldijk 41. Tijdens dit contact is de bestemmingswijziging toegelicht. De eigenaar stond positief over deze ontwikkelingen en heeft aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het project.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.