

Wijzigingsplan
Proostdijerdwarsweg 2,
Waverveen

Colofon

Rapport: Wijzigingsplan Proostdijerdsweg 2, Waverveen

Rapportnummer: 5744BS01

Status: definitief

Datum: 12 maart 2024

Opdrachtnemer

Stalbouw.NL

Adviseur: I. Vork-Rewijk

Kosterijland 7

3981 AJ Bunnik

www.gsadviesgroep.nl

+31 (0)85 – 301 23 33

ivork@stalbouw.nl

© MAART 2024 STALBOUW.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN STALBOUW.NL.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. STALBOUW.NL VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	6
1.3 Leeswijzer	6
2 PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Plangebied	8
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
2.4 Voorgenomen ontwikkeling	9
3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	12
3.1.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
3.1.4 <i>Afweging Rijksbeleid</i>	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Utrecht</i>	14
3.2.2 <i>Omgevingsverordening provincie Utrecht</i>	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 <i>Waterschapsbeleid</i>	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 <i>Structuurvisie De Ronde Venen 2030</i>	16
3.4.2 <i>Welstandsnota De Ronde Venen</i>	17
3.4.3 <i>Landschapsnota De Ronde Venen 2030</i>	17
3.4.4 <i>Bestemmingsplan</i>	18
3.4.5 <i>Water- en rioleringsplan</i>	20
4 OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Milieu	21
4.1.1 <i>Bodem</i>	21
4.1.2 <i>Lucht</i>	23
4.1.3 <i>Geur</i>	24
4.1.4 <i>Geluid</i>	26
4.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	27
4.2 Water	28
4.3 Natuur	29
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	29
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	30
4.4 Cultuurhistorie	32
4.5 Archeologie	33

4.6	Landschap	34
4.7	Mobiliteit	36
4.8	Feitelijke belemmeringen	36

5 JURIDISCHE PLANOPZET **37**

5.1	Algemeen	37
5.2	Planregels	37

6 UITVOERBAARHEID **40**

6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Vooroverleg	41
6.2.2	Zienswijzen	41

Bijlage 1:	Tekening bestaande situatie
Bijlage 2:	Tekening nieuwe situatie
Bijlage 3:	Tekening kavel en woonoppervlak
Bijlage 4:	Tekening landschappelijke inpassing
Bijlage 5:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6:	QuickScan flora en fauna
Bijlage 7:	AERIUS aanlegfase
Bijlage 8:	AERIUS gebruiksfase
Bijlage 9:	Onderbouwing Aeriusberekening
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 11:	Vormvrije M.E.R

1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Het voorgenomen initiatief betreft de nieuwbouw van een extra woning op de locatie Proostdijerdwarsweg 2 te Waverveen. Het beleid van de gemeente De Ronde Venen maakt een dergelijke ontwikkeling mogelijk. Hierbij is de voorwaarde dat ten behoeve van de nieuwbouw van de extra woning, alle voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt met een minimum van 1000m².

Op de locatie aan de Proostdijerdwarsweg 2 te Waverveen is momenteel een agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de bestemming omgezet naar wonen. De huidige bebouwing zal gesloopt worden, de huidige bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouw zal nog behouden blijven. De woning zal te zijner tijd herbouwd worden. De aanwezige bedrijfsbebouwing, exclusief de woning en bijbehorende bijgebouw, heeft een oppervlakte van 1.077,3 m².

Het omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen en het bouwen van een extra woning is mogelijk middels de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.7.5 Vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging, onder a Wonen, van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied-West' dat vastgesteld is op 21-02-2019.

Figuur 1

Ligging plangebied
(bron: www.opentopo.nl)



1.2 **DOEL**

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het wijzigen van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle Wet- en regelgeving. (het valt binnen de wijzigingsbevoegdheid van de gemeente).

1.3 **LEESWIJZER**

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante omgevingsaspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. In hoofdstuk 5 komt de juridische plantoelichting aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het landschap in De Ronde Venen bestond rond het jaar 1000 uit een hooggelegen veenkussen met daaromheen dieper gelegen rivieren. Rivieren als Amstel, Kromme Mijdrecht en Waver vormden samen met een binnenring van dijken de ontginningsbases. Het veenkussen werd door de bisschoppen van Utrecht als een taart in punten verdeeld en naar het centrum toe ontgonnen. De binnenring was een stelsel van dwarsdijken, met later bewoning (Achterbos, Demmerik, Donkereind, Oudhuyzen, Wilnis, Mijdrecht en Waverveen). De ligging van de rivieren en de ontginningsstructuur heeft omstreeks 1600 de naam De Ronde Venen doen ontstaan.

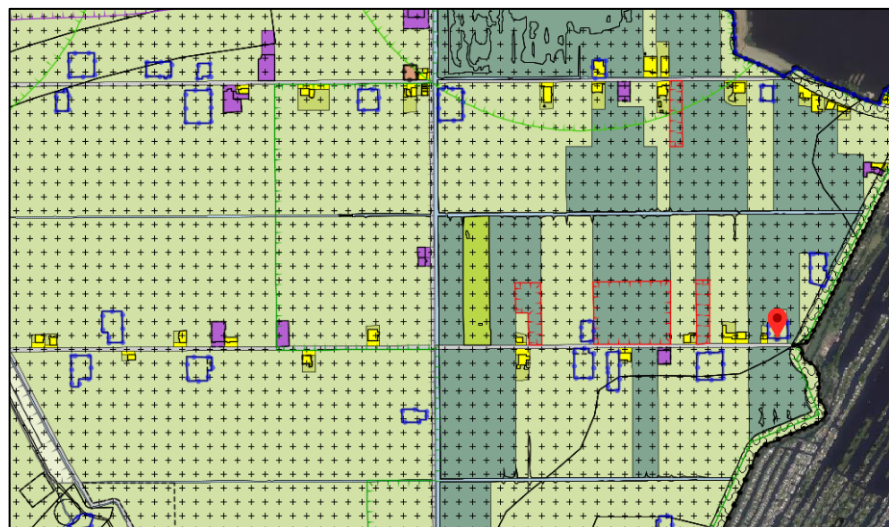
De aanpassing van het landschap door zijn bewoners, die al eeuwen geleden begonnen is, is feitelijk nooit af (zoals in het hele westen en midden van het Nederlandse landschap). Dit continue veranderingsproces is een kenmerkende eigenschap van het Rondeveense landelijke gebied. Ook in de toekomst zullen ontwikkelingen hun invloed op het landschap blijven hebben.

Functies

De omgeving van het plangebied bestaat uit gemengde functies. Er zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig, afgewisseld met bedrijfsfuncties en woningen. Onderstaand is een uitsnede van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 2

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, omgeving Proostdijerdwarsweg 2 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



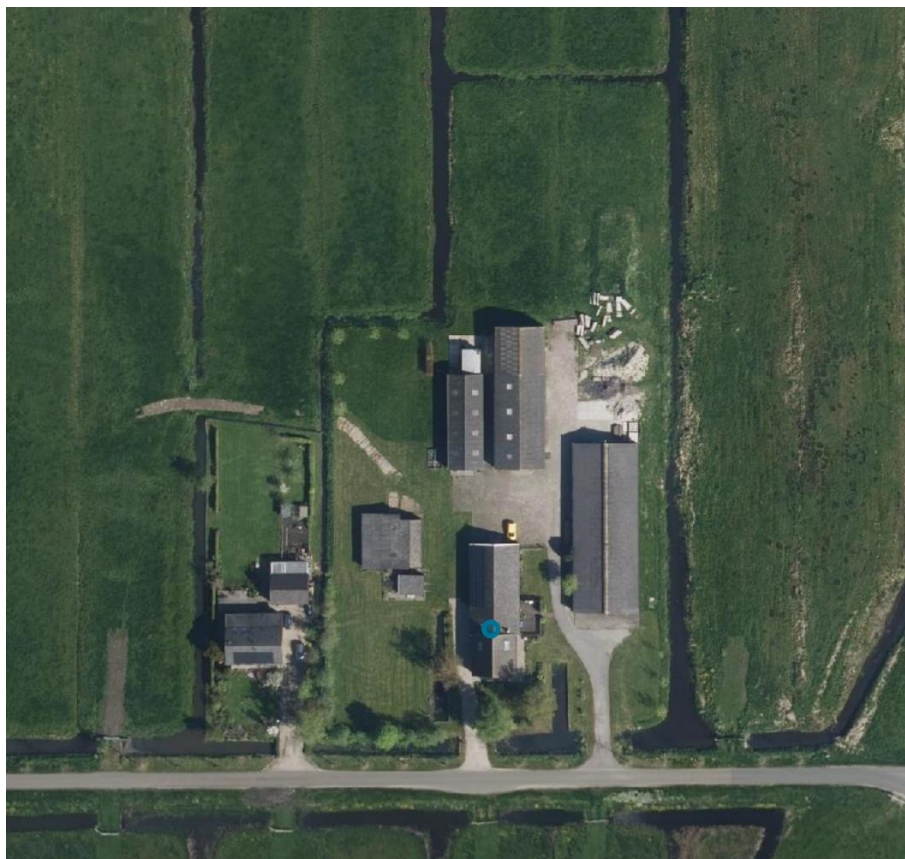
2.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Proostdijerdsweg 2 te Waverveen. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Waverveen, sectie B, nummer 3054. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente De Ronde Venen, ten noordoosten van de kern Waverveen. De locatie bestaat uit een woning met aangebouwde stal, een grote stal en een drietal loodsen.

Figuur 3

Huidig bovenaanzicht planlocatie (bron: www.ruimtelijkenplannen.nl)



2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied-West" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 21 februari 2019 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – veengebied kwetsbaar voor oxidatie'. Tot slot heeft de locatie een bouwvlak.

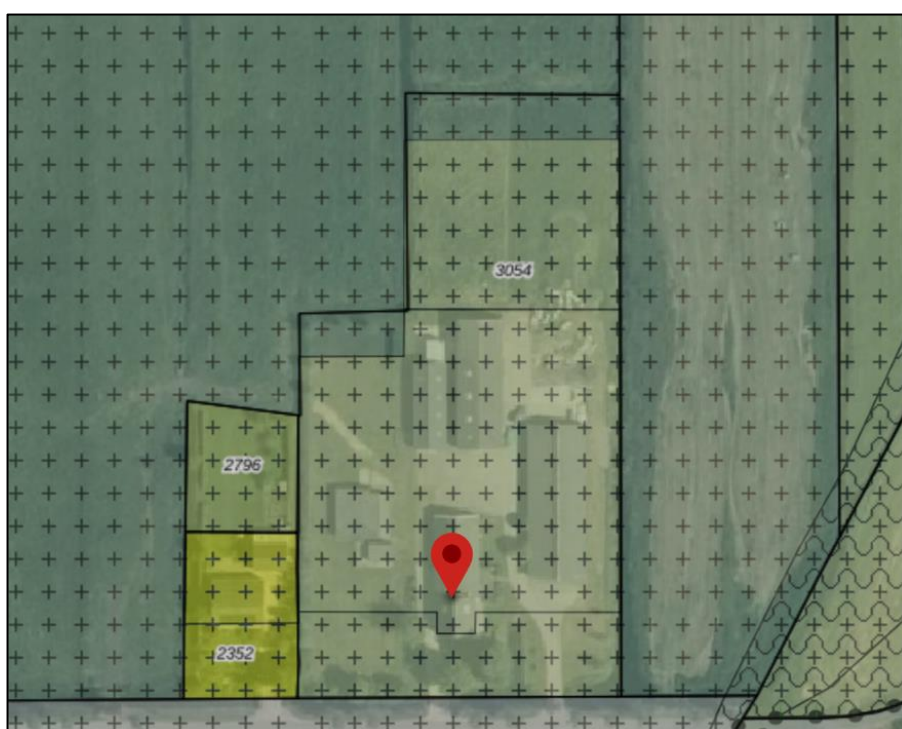
Ook is het bestemmingsplan '1e Herziening Buitengebied-West' geldend. Dit bestemmingsplan is deels in werking getreden en is vastgesteld op 23 februari 2023.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 4.7.5. 'Vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging: a Wonen'. In onderhavige toelichting en navolgende paragraaf 3.4.4 wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' weergegeven.

Figuur 4

Ligging binnen bestemmingsplan 'Buitengebied-West' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



2.4 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Op onderhavige locatie zat een agrarisch bedrijf. De inrichting bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouw, een grote stal, 2 loodsen een schuur en schuurtje. De oppervlakte van deze bebouwing bedraagt 1.077,3 m².

Het voorgenomen initiatief is om het agrarisch bedrijf te beëindigen. De huidige bedrijfsbebouwing zal hiertoe gesloopt worden, de huidige woning en bijgebouw blijft vooralsnog behouden.

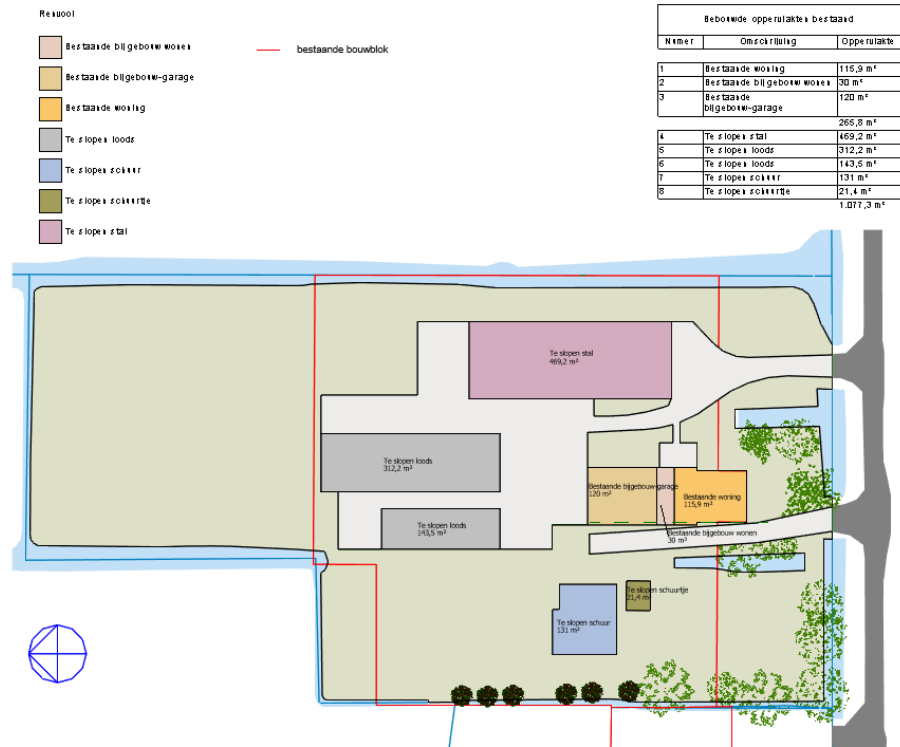
Het bestaande bijgebouw en bedrijfswoning mogen nu en in de toekomst niet worden opgesplitst in 2 woningen.

Door de sloop van 1.077,3 m² bedrijfsbebouwing is de nieuwbouw van een extra woning mogelijk. Bij de voormalige bedrijfswoning zal aaneengesloten

bijgebouw behouden blijven. Deze heeft een oppervlakte van 150 m². In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal de 2^e woning worden gebouwd op de plaats van de bestaande grote stal.

Figuur 5

Oppervlakte te slopen gebouwen



De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 700 m³.

Beoogde situatie





3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De

kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In onderhavige situatie is er sprake van een functieverandering van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Deze wijziging maakt het mogelijk om ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen, 1 extra vrijstaande woningen terug te bouwen. Dit project wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Op de planlocatie neemt de oppervlakte een bebouwing aanzienlijk af. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is in dit geval niet van toepassing.

3.1.4 Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

FD De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld door de provincie Utrecht op 10 maart 2021. De visie van de provincie Utrecht is om de provincie het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland te laten blijven, ook in 2050. Daarbij staat de provincie voor een flinke uitdaging: het aantal inwoners, woningen, banen en verplaatsingen groeit fors. Het grondgebied is te klein om al deze ruimtevragers los van elkaar een plek te bieden. De grootste opgave is daarmee de vraag hoe de verschillende functies ruimtelijk met elkaar gecombineerd kunnen worden. Ook zal het nodig zijn om prioriteiten te stellen en keuzes te maken. Niet alles kan altijd en overal. Met zeven beleidsthema's wordt richting gegeven aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is er een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

- ▶ waarin Stad en land gezond zijn;
- ▶ die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- ▶ waarin Duurzame energie een plek heeft;
- ▶ met Vitale steden en dorpen;
- ▶ die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- ▶ met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- ▶ die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Binnen de visie ligt de locatie in het gebied waarin een transitie naar duurzame landbouw centraal staat, daarnaast is het thema 'Tegengaan bodemdaling' van toepassing. Tot slot zijn de thema's 'Provincie Utrecht CO2-neutraal', 'Realiseren en verbeteren Natuurnetwerk Nederland' en 'Versterken grote natuursystemen' van toepassing.

De provincie heeft voor het landelijke gebied beleid opgesteld dat gericht is om de agrarische bedrijven een duurzaam toekomstperspectief te geven. Daar waar de bouwpercelen gunstig liggen ten opzichte van de goede landbouwgrond is in het geval een agrarisch bedrijf stopt, het behoud van een agrarisch bouwperceel voor de landbouw wenselijk. Door het grote aantal bedrijven dat stopt, en de soms ongunstige ligging van bouwperceel ten opzichte van veldpercelen is dit echter vaak niet haalbaar. Veelal zal de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie krijgen. De voormalige bedrijfsbe-

bouwing kan dan blijven staan, maar kan in dat geval niet voor een bedrijfsmatige functie worden gebruikt. Een beperkte oppervlakte in de nabijheid van de woning kan worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis. Om sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing te stimuleren en dus verval te voorkomen, beveelt de provincie de saneringsregeling aan voor bedrijfsbebouwing.

Gezien de ligging van de locatie is het beoogde plan passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 de 'Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht' vastgesteld. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Samen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Interim Omgevingsvergunning aangepast naar de Omgevingsverordening.

In artikel 9.1 zijn hiertoe instructieregels vastgesteld voor stedelijke functies in landelijk gebied. Hieronder valt onder andere dat ruimte voor ruimte mogelijk is bij een stoppend agrarisch bedrijf. Dit zolang er sprake is van kwaliteitswinst.

Als een agrarisch bouwperceel geheel vrijkomt, is het beleid gericht op sloop van alle bedrijfsbebouwing. De provincie biedt via de Omgevingsverordening in het landelijk gebied ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-ruimte) of de vestiging van een niet-agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Daarbij is het uitgangspunt dat alle bedrijfsmatige bebouwing moet worden gesloopt. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte. De provincie hanteert standaard normen. Hiervan kan door gemeenten worden afgeweken, indien een evenredige kwaliteitswinst anders dan sloop van gebouwen wordt bereikt. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk: bijvoorbeeld meer dan 1 tot 3 woningen, woningen op een andere plek dan het agrarisch bouwvlak, combineren van sloop van meerdere bouwvlakken of vestiging van een groter niet-agrarisch bedrijf.

Ruimte voor ruimte regeling

In de Provinciale verordening ruimte van de provincie Utrecht is in artikel 4.9 de Ruimte voor ruimte regeling opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk om door sloop van agrarische bedrijfsgebouwen of de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel één woning te mogen bouwen in het landelijk gebied.

In de regeling is opgenomen dat de bouw van één nieuwe woning is toegestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m² of, indien sprake is van een

gebied dat is aangeduid als 'Extensiveringsgebied Reconstructieplan' 800 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Hierop is artikel 4.3 Woningen landelijk gebied van toepassing. In dit artikel is opgenomen dat de bouw van de nieuwe woning plaatsvindt op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern.

Plangebied

Met onderhavige ontwikkeling blijft de bestaande woning met bijgebouw van 150 m² behouden. Alle voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt met een oppervlakte van 1.077,3m². In ruil voor de sloop is de bouw van een extra woning op het perceel mogelijk, omdat wordt voldaan aan de minimale eis van 1.000 m² te slopen voormalige bedrijfsbebouwing. De nieuwe woning wordt binnen het oorspronkelijke bouwvlak gerealiseerd. Verder wordt in navolgende paragraaf 4.1 Milieu aangetoond dat door de komst van de nieuwe woning omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling Ruimte voor Ruimte en is het plan passend binnen de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Waterschapsbeleid

In poldergebieden is het beleid van de waterbeheerders van belang, in dit geval is de beheerder van het plangebied het Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Het Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019 is van toepassing.

Binnen de polder is het van belang hoe het peilbeheer wordt geregeld en hoe diverse hoofdfuncties in het buitengebied met het peilbeheer gefaciliteerd kunnen worden.

In voorliggend plan is sprake van een afname van de erfverharding. Dit maakt dat nadere watercompensatie voor het plan niet noodzakelijk is. Het plan leidt niet tot versnelde afvoer van hemelwater.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen de Structuurvisie De Ronde Venen 2030 vastgesteld.

In de Structuurvisie worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. De

opzet van de visie voor De Ronde Venen is kernachtig: de visie beperkt zich tot die onderwerpen waarvoor de gemeente zich daadwerkelijk gaat inzetten. Enerzijds gericht op het landelijke gebied, anderzijds op het stedelijk (bebouwde) gebied. Als derde komen onderwerpen naar voren die voortkomen uit trends en bovenlokale ontwikkelingen.

In de visie is opgenomen dat het aantal landbouwbedrijven de komende jaren af zal nemen. Hierdoor komt naar verwachting een aantal agrarische bouwkavels vrij waarvoor een nieuwe functie wordt gezocht. Vaak worden nieuwe bestemmingen gezocht in wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid. De gemeente ondersteunt deze drie mogelijkheden. Het is van belang dat de impact van de nieuwe functie op verkeer, uitstraling en milieubelasting past bij de locatie. Gelet op de kwetsbaarheid van grote delen van het landschap kan zware bedrijvigheid, grootschalige bebouwing of een bedrijf met veel verkeersbewegingen geen plek vinden.

Voor de leefbaarheid van het landelijke gebied is het van belang dat vrijkomende bebouwing een duurzame functie krijgt. Een kavel dient in relatie tot de omgeving te worden bekeken, omdat op die manier de beste garantie ontstaat voor behoud en verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig plan heeft geen nadelig effect op de structuurvisie. Het plan is passend binnen de structuurvisie. Door de verouderde aanwezige bebouwing te amoveren wordt verrommeling van het landschap voorkomen. Daarnaast wordt de beoogde situatie landschappelijk ingepast.

3.4.2 Welstandsnota De Ronde Venen

Gemeente De Ronde Venen heeft in 2006 de Welstandsnota opgezet. Conform deze nota en Welstandsbeleidskaart ligt de planlocatie binnen gebied 23 'Droogmakerijen', in het buitengebied waar een bijzonder welstandsregime van toepassing is. Op pagina 107 van de Welstandsnota zijn de eisen weergegeven.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en zijn voor de woningen bouwtekeningen opgesteld. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning zal het plan aan de welstandseisen worden getoetst.

3.4.3 Landschapsnota De Ronde Venen 2030

De Landschapsnota De Ronde Venen 2030 van 24-06-2014 is van toepassing. Het plan heeft volgens het landschapsbeleidskaart (beleidsobject) een ratio-nale verkaveling. Het beleid is om de bestaande verkaveling te behouden. Het aanpassen van watergangen over een lengte van meer dan 10 meter. Dit is op dit plan niet van toepassing.

Ook valt het plan valt in deelgebied 8 daar wordt de nadruk gelegd op openheid. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de locatie van de 2^e woning wordt er meer openheid gecreëerd.

3.4.4 Bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied-West" van toepassing.

In dit bestemmingsplan zijn onder artikel 4.7 wijzigingsbevoegdheden opgenomen, met onder 4.7.5. Vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging:

a Wonen:

deze vervolgfunctie is toegestaan met inachtneming van het volgende:

1. door de initiatiefnemer is aangetoond dat het agrarisch gebruik is beëindigd;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het aantal voormalige bedrijfswoningen;
3. voormalige bedrijfsgebouwen mogen als bijgebouw behouden blijven. In geval van herbouw of nieuwbouw van bijgebouwen, bedraagt de oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 50 m², vermeerderd met 50% van het meerdere van 50 m² aan bedrijfsgebouwen dat wordt gesloopt;
4. de inhoud van een voormalige bedrijfswoning kan worden verruimd tot 900 m³ in geval van sloop van tenminste 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen van het bedrijf en uit een beeldkwaliteitsparagraaf en op basis van een adequate landschappelijke inpassing blijkt dat sprake is van een op de betreffende locatie passende ontwikkeling;
5. het toegestane aantal woningen als bedoeld bij sub 2 kan worden vermeerderd in geval van sloop van alle bedrijfsgebouwen met de volgende oppervlakte:

	Aantal extra woningen
bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde	
= of > 1.000 m ² en < 2.500 m ²	1
= of > 2.500 m ² en < 4.000 m ²	2
= of > 4.000 m ²	3
kassen	
per 5.000 m ²	1

6. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen die eenmaal is aangewend bij sub 3, sub 4 of sub 5 komt niet meer in aanmerking voor toepassing bij de twee andere genoemde bepalingen;
7. de vervolgfunctie is milieu hygiënisch inpasbaar;
8. in het geval van toevoeging van woningen, als bedoeld onder e, dient er te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak;
9. de in lid 4.1 genoemde natuur- en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

De genoemde natuur- en landschapswaarden uit lid 4.1 zijn de volgende:

behoud, versterking en ontwikkeling van natuurwaarden in de vorm van:

1. grote open wateren, sloten en slootkanten, oevers, moeras en natte voedselarme graslanden;
2. houtkades, bos en struweel en droge zandgronden;
3. weidevogelgebied;

behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van:

1. openheid;
2. verkavelingspatronen.

Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Onderstaand zijn de voorwaarden uit het bestemmingsplan nader toegelicht.

Ad. 1

Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd, er is geen vee meer aanwezig. Daarnaast zal de milieuvergunning van het bedrijf worden ingetrokken.

Ad. 2

De voormalige bedrijfswoning blijft behouden. Deze zal te zijner tijd wel herbouwd worden.

Ad. 3

De bedrijfsbebouwing wordt voor een groot deel gesloopt. Een deel van de bebouwing blijft behouden als bijgebouw.

Ad. 4

De woning krijgt een inhoud van ca. 700 m³.

Ad. 5

Op de locatie wordt de huidige bedrijfsbebouwing meer dan 1.000 m² gesloopt, in ruil hiertoe zal een nieuwe woning worden toegevoegd met bijbehorende bijgebouwen.

Ad. 6

De oppervlakte welke onder 5 is ingebracht, zal niet onder een andere toepassing worden aangemerkt.

Ad. 7

De vervolgfunctie 'Wonen' is milieu hygiënisch inpasbaar, dit blijkt uit navolgend hoofdstuk. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Ad. 8

De locatie is landschappelijk ingepast.

Ad 9

Door het uitvoeren van een landschappelijk inpassingsplan blijven de natuur en landschapswaarde behouden en versterkt.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

3.4.5

Water- en rioleringsplan

Het Water- en RioleringsPlan De Ronde Venen 2023-2027 is van toepassing.

4

OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De bestemming van de Proostdijerdsweg 2 te Waverveen zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarnaast wordt een extra woning gerealiseerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd (Terra Agribusiness d.d. 29 oktober 2019). Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies

Gehele locatie

Over de gehele locatie zijn meerdere grondmengmonsters samengesteld. Van de gegraven inspectiegaten op het erf is een mengmonster samengesteld (BM1) van het "gele straatzand". In dit mengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. Onder dit straatzand bevindt zich een antropogene stortlaag. Van deze stortlaag is van gat 2 een indicatief monster genomen en geanalyseerd. In dit monster zijn lichte verhogingen koper, zink, lood en minerale olie C10-C40 aangetroffen. Tevens is er een sterke verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. Westelijk van de "gedempte sloot" zijn een viertal gaten gegraven en is een grondmengmonster (BM3) samengesteld. In deze gaten zijn visueel geen bijzonderheden waargenomen. In dit monster zijn lichte verhogingen kobalt, nikkel, koper, molybdeen, cadmium, kwik en lood aangetroffen. Tevens is er een sterke verhoging zink aangetroffen. Oostelijk van het erf zijn tevens 3 inspectiegaten gegraven. In dit mengmonster (BM4) zijn lichte verhogingen zink, kwik en lood aangetroffen.

Boring 4, 5, 12 en 13 zijn gestaakt, vanwege de (ondoordringbare) antropogene stortlaag. Boring 7, 11 en 14 zijn dieper doorgeboord. Echter kwam er onder 1.0 m-mv vanwege grondwater geen materiaal in de boor.

In het ondergrondmengmonster zijn lichte verhogingen kobalt, molybdeen, kwik en lood aangetroffen. Van boring 1 is de laag van 0,50 - 1,00 m-mv apart bemonsterd en geanalyseerd vanwege visuele bijmengingen van sintels. In dit monster zijn lichte verhogingen kobalt, zink, molybdeen, kwik en lood aangetroffen. Tevens zijn er matige verhogingen nikkel en koper aangetroffen.

In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn geen verhogingen aangetroffen.

Formeel geven de aangetroffen verhogingen geen aanleiding tot een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster (BM2) rond de voormalige dieseltank zijn geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. De peilbuis kon niet dicht bij de voormalige dieseltank geplaatst worden vanwege de gestaakte boringen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader onderzoek voor deze deellocatie niet noodzakelijk geacht.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld-inspectie zijn ter plaatse geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Gehele locatie

Over de gehele locatie zijn meerdere grondmengmonsters samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Hierbij is een lichte verhoging van asbest aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Druppelzone 1

Ter plaatse van druppelzone 1 zijn 2 inspectiesleuven gegraven en een mengmonster samengesteld. In dit monster is geen asbest aangetroffen.

Aanbeveling

Algemeen

Op basis van de beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.1.2

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1: Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ of NO₂

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3% norm	3% norm
Woningen (max)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavige plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er geen sprake van een toename van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het huidige agrarische bedrijf wordt beëindigd, is er sprake van een afname.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied van de nieuwe woningen gelden vanaf het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijnstof 17,19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof 15,57 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie. Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een bedrijf en/of nevenactiviteiten op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de agrarische functie is ook de fijnstof emissie welke met het bedrijf samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijnstof emissie afkomstig van stallen en de vervoersbewegingen gerelateerd aan het bedrijf.

Het beëindigen van de agrarische functie leidt tot een aanzienlijke verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (Belangen veehouderij en derden)
2. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (Belang geurgevoelig object)

Belangen veehouderij en derden

Onderhavige planlocatie aan de Proostdijerdswarsweg 2 kan in het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) aangemerkt worden als zijnde een geurgevoelig object (bedrijf). De locatie aan de Proostdijerdswarsweg 1/1a betreft een veehouderij, waarvoor de vaste afstanden uit de Wgv gelden. De locaties zijn gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand die geldt, is 50 meter. Gezien de locatie op circa 200 meter van de woningen ligt, waarmee ruim aan de normafstand uit de Wgv voldaan wordt, zal de veehouderij niet (extra) belemmerd worden door onderhavig initiatief.

Figuur 7

Afstand t.o.v. veehouderij

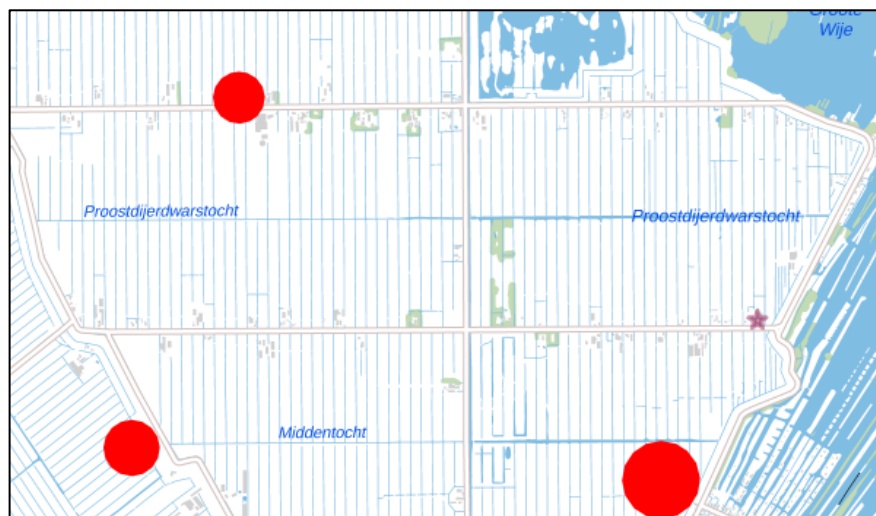


Goed woon- en leefklimaat

Voor de ontwikkeling van de woningen dient gewaarborgd te zijn dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit houdt in dat er met betrekking tot geur geen sprake mag zijn van een overbelaste achtergrondsituatie. Er zijn geen actuele kaarten beschikbaar, wel heeft de provincie een gezondheidsknelpuntenkaart vastgesteld met geurcontouren. Onderstaand is een uitsnede van deze kaart weergegeven, de planlocatie is met een ster aangegeven. Hieruit blijkt dat de locatie ruim buiten de knelgevallen is gelegen.

Figuur 8

Uitsnede kaart gezondheid



Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de geurbelasting en geurhinder geen belemmering behoeft te vormen voor onderhavig initiatief.

4.1.4

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Railverkeerlawaai

In de directe omgeving is geen railverkeer gelegen. De dichtstbij gelegen spoorbaan ligt op minimaal 5,5 kilometer. Het aspect railverkeer is geen belemmering.

Industrielawaai

In de omgeving bevinden zich geen industriële bedrijven welke geluidsoverlast kunnen geven op de nieuw te realiseren woning. Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft een veehouderij op circa 200 meter. Gezien de afstand groter is dan 50 meter, zal het aspect geluid geen belemmering zijn.

Wegverkeerslawaai

Voor de ontwikkeling is een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd (GenO Consult, d.d. 28 september 2023). Hieronder wordt de conclusie uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

Ter plaatse van de gevels van de beoogde burgerwoning aan de Proostdijerdwarsweg 2 te Waverveen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de zoneplichtige wegen, inclusief correctie van artikel 110g, ten hoogste 37 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bij de beoogde burgerwoning bedraagt exclusief aftrek van artikel 110g ten hoogste 44 dB. Met een gevelwering welke ten minste

20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnen niveau ten hoogste 24 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Ter hoogte van de buiten ruimte heerst een goede milieukwaliteit.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Het aspect geluid betreft geen belemmering voor de voorgenomen planvorming.

4.1.5

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

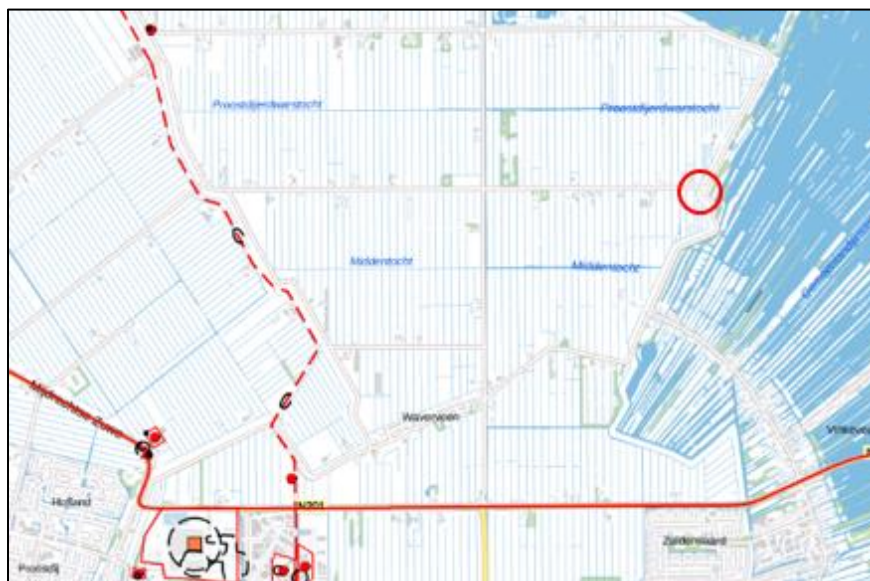
Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Het niet-verontreinigde hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar omliggende sloten. Gezien er geen toename is in verhard oppervlak is het niet noodzakelijk dat er watercompensatie plaats vindt. Er is in dit geval sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater wordt een gezamenlijke aansluiting. De nieuwe woning wordt aangesloten op de aanwezige rioolaansluiting van de te handhaven woning. De gemeente krijgt een zakelijk recht/ recht van opstal op het gemeentelijk deel van de leiding komen voor beheer en onderhoud.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds-en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

De uitstoot van stikstofoxiden die met het plan gepaard gaat, kan leiden tot een effect van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. In de gebruiksfase is enkel sprake van verkeersbewegingen en uitstoot vanuit de woning. Deze activiteiten zijn echter reeds aanwezig en nemen af ten opzichte van de agrarische activiteiten welke plaats vonden.

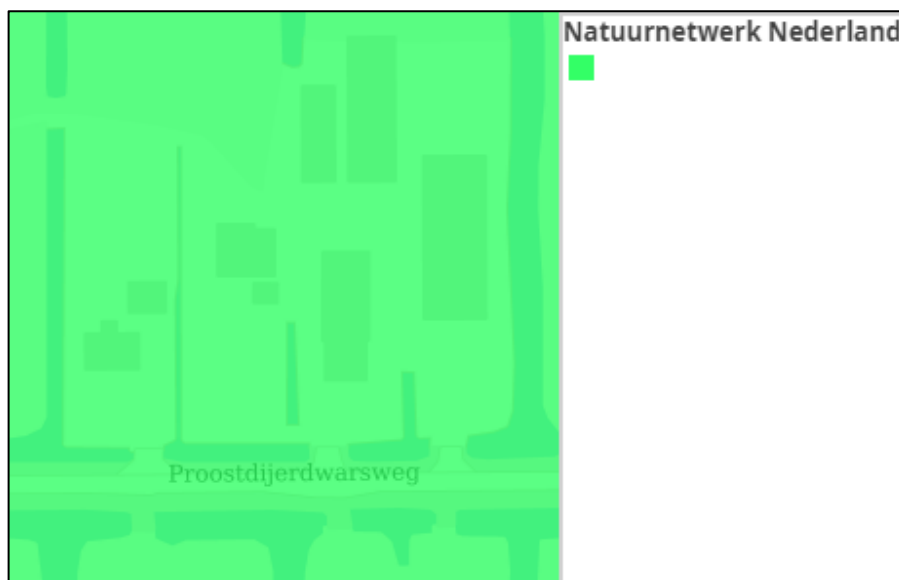
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

De locatie is gelegen binnen grondgebied dat is aangewezen als NNN. Het voorgenomen initiatief leidt echter niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Binnen het plan is namelijk ook sprake van het verwijderen van bebouwing, hierdoor wordt het onbebouwde oppervlak zelfs groter. Gezien het voorgenomen plan plaats vindt binnen een huidig bouwvlak, is er geen sprake van negatieve effecten.

Figuur 10

Ligging planlocatie t.o.v.
Natuurnetwerk Nederland



4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Voor onderhavige ontwikkeling is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (Exlan, d.d. 11 oktober 2023). Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies en aanbevelingen

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten, mits de zorgplicht en de voorgestelde suggesties in acht worden genomen. Binnen het plangebied zijn (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Daarnaast dient zo snel mogelijk 2 steenuilenkasten te worden opgehangen volgens het plan in de bijlage.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Utrecht blijkt dat het plangebied enkel binnen het 'Agrarisch cultuurlandschap' de Ronde Venen is gelegen.

Ronde Venen

Het radiale patroon van de middeleeuwse strokenverkaveling van de Ronde Venen, het turfwinninglandschap van de Vinkeveense Plassen en de orthogonale structuur van de droogmakerijen, vormen samen een staalkaart van kenmerkend agrarisch grondgebruik door de eeuwen heen. Vanaf de veenrivierviertjes Kromme Mijdsrecht, Drecht, Waver en Winkel is in de middeleeuwen het grote veenkussen radiaal ontgonnen naar een centraal gelegen hoger punt. De zuid- en oostzijde werd benaderd vanuit de daartoe gegraven Ennippwetering, Geer- en Veenkade en de oostzijde vanuit de Oukoperdijk en de Groenlandsekade. Met zuwes werd het gebied in taartpunten verdeeld en in opstreckende stroken ontgonnen. Halverwege vestigden zich de ringvormige boerderijlinten van Vinkeveen, Wilnis, Mijdsrecht en Waverveen. Van deze ontginningen resteert langs de veenrivierviertjes nog slechts een smalle zone, terwijl ze in het zuiden nog goed bewaard zijn gebleven. Door intensieve turfwinning in de zeventiende en achttiende eeuw zijn in het noordoosten de Vinkeveense Plassen ontstaan, met een karakteristiek patroon van legakkers en petgaten. In de negentiende eeuw zijn de overige plassen in een viertal droogmakerijen verkaveld binnen zware ringdijken.

Het voorgenomen plan heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische verkaveling. De verkaveling blijft volledig behouden. Daarnaast zal er landschappelijke inpassing plaats vinden. Er is geen bebouwing aanwezig welke een nadere cultuurhistorische waarde hebben.

Figuur 11

Ligging binnen cultuur-
historische waardenkaart
Utrecht



Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

4.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5'. Dit houdt in dat voor het bouwen bij de aanvraag Omgevingsvergunning een rapport voorgelegd dient te worden, waarin de archeologische waarde zijn vastgesteld. Er is geen onderzoek noodzakelijk als aangetoond kan worden dat ter plaatse van de nieuwbouw de bodem al geroerd is (tot de betreffende diepte van het bouwwerk). Tot slot is een onderzoek niet noodzakelijk als er geen sprake is van heiwerkzaamheden, de dieptemaat niet meer bedraagt dan 30 cm en het oppervlak kleiner is dan 2.000 m².

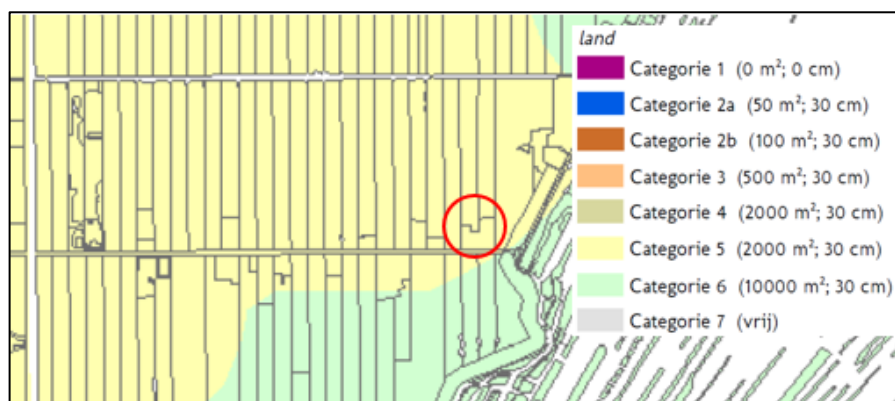
Plangebied

Gezien de extra woning ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd, is de grond ter plaatse reeds geroerd. Dit maakt dat er reeds verstoring heeft plaats gevonden. Bovendien verkrijgt de nieuwbouw een omvang van 171,5 m² (woning met bijgebouw). Hiermee wordt ruim onder de oppervlaktemaat van 2.000 m² gebleven. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk is.

Op de planlocatie zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5' gehandhaafd blijven.

Figuur 12

Uitsnede archeologische verwachtingskaart Landbo-dem



Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relicten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

4.6 LANDSCHAP

Voor de beoogde situatie is in samenspraak met de gemeente een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage.

In de huidige situatie is aan de voorzijde reeds beplanting aanwezig. Bij inpassing van het plan wordt de beplanting uitgebreid aan de voorzijde met extra fruitbomen, daarnaast wordt de lengteverkaveling benadrukt door een nieuw aan te leggen bomenrij aan de westzijde.

Figuur 13

Huidig aanzicht vanaf de Proostdijerdsweg



Figuur 14

Huidig aanzicht vanaf de Proostdijerdwarweg ter plaatse van nieuwe woning



Figuur 15

Beoogde inpassing



Het voorgenomen initiatief is passend binnen de omgeving middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

4.7 MOBILITEIT

De ontwikkeling mag niet leiden tot een belemmering op het gebied van verkeer of parkeeroverlast. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Verkeer

Het beëindigen van de agrarische functie aan de Proostdijerdsweg leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer (vrachtwagens) bijvoorbeeld voor het afleveren van melk en de aanvoer van voer en trekkerbewegingen. Volgens publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW heeft een vrijstaande woning in het buiten buitengebied 'niet stedelijk' een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen. De twee woningen geven maximaal 17,2 verkeersbewegingen. Dit geringe aantal verkeersbewegingen heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de parkeervraag bepaald te worden aan de hand van het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030, welke sinds 19 januari 2024 geldend is (voorheen was het Beleidsplan Verkeer 2017–2021 geldig). Uitgangspunt is dat parkeren plaats vindt op eigen terrein.

Op basis van deze publicatie dienen er bij een woning in het buitengebied minimaal $2,4 + 0,3$ (voor bezoekers) = 3 parkeerplaatsen (per woning) op eigen terrein gerealiseerd te worden. Binnen het bestemmingsvlak is hier voldoende ruimte voor beschikbaar. Parkeren zal dan ook geen hinder veroorzaken voor het verkeer op de B-wegen.

4.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake is van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen ter plaatse. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien.

5

JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 ALGEMEEN

Voor het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012).

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

5.2 PLANREGELS

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden uiteengezet. De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn gelijk aan de regels van de volgende bestemmingsplannen:

- 1e Herziening Buitengebied-West, bestemmingsplan deels in werking, vastgesteld op 23 februari 2023;
- Buitengebied-West, bestemmingsplan onherroepelijk, vastgesteld op 21 februari 2019;

Tenzij anders aangegeven.

Volstaan wordt met een verwijzing naar de betreffende regels.

Hieronder volgt per toegepaste (dubbel)bestemming een korte toelichting:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning, niet zijnde een drijvende woning, woonschip of een stacaravan/chalet, als mede voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar artikel 25 van de volgende bestemmingsplannen:

- 1e Herziening Buitengebied-West, bestemmingsplan deels in werking, vastgesteld op 23 februari 2023;
- Buitengebied-West, bestemmingsplan onherroepelijk, vastgesteld op 21 februari 2019.

Maatvoering Maximum aantal wooneenheden

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' binnen het bouwvlak mag het aantal woningen worden vergroot tot ten hoogste twee; twee vrijstaande woningen.

Functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting'

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen-voorwaardelijke verplichting' mogen enkel worden gebruikt indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de bedrijfsbebouwing moet binnen 6 maanden worden gesloopt nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouwactiviteiten is verleend;
- binnen 1 jaar na ingebruikname dienen de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen situatieschets 'Landschappelijke inpassing' gerealiseerd te zijn en nadien als zodanig in stand te worden gehouden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5'

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings)waarden.

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied' wordt verwezen naar artikel 28 van de volgende bestemmingsplannen:

- 1e Herziening Buitengebied-West, bestemmingsplan deels in werking, vastgesteld op 23 februari 2023;
- Buitengebied-West, bestemmingsplan onherroepelijk, vastgesteld op 21 februari 2019.

Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Veengebied kwetsbaar voor oxidatie'

In afwijking van hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - veengebied kwetsbaar voor oxidatie' dat bodembewerkingen in agrarische bestemmingen, die tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, niet zijn toegestaan. Hiervan uitgezonderd zijn bodembewerkingen die plaatsvinden ten behoeve van graslandvernieuwing of de aanleg van een andere blijvende teelt.

Algemene regels en Overgangs- en slotregels

Ook voor wat betreft de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels wordt verwezen naar de betreffende planregels in Hoofdstuk 3 en 4 van de volgende bestemmingsplannen:

- 1e Herziening Buitengebied-West, bestemmingsplan deels in werking, vastgesteld op 23 februari 2023;
- Buitengebied-West, bestemmingsplan onherroepelijk, vastgesteld op 21 februari 2019.

In aanvulling hierop is een parkeerregeling opgenomen, gebaseerd op de 'Paraplubeheersverordening Parkeren.



6

UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp wijzigingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor eenieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Er is met de directe burens binnen een straal van 250 meter gesproken over de beoogde ontwikkeling. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast heeft de gemeente omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 16 januari 2024. Tijdens deze bijeenkomst waren meerdere bestemmings-/wijzigingsplannen te bekijken, waaronder onderhavig wijzigingsplan. De mogelijkheid is geboden om vragen te stellen over het ontwerp-wijzigingsplan. Omwonenden hebben hier (beperkt) gebruik van gemaakt.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het plan toegestuurd naar de volgende vooroverlegpartners:

- Provincie Utrecht;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft een reactie gegeven op onderhavig plan.

Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven:

- Momenteel voldoet het plan niet aan de ruimte voor ruimte regeling.
- Alle bedrijfsbebouwing moet gesloopt worden, dus ook het bijgebouw/schuur van 150 m² welke groter is dan de woning. Hierdoor is een interne splitsing denkbaar wat niet wenselijk is.
- Een bijgebouw/ schuur van deze grootte mag alleen behouden blijven als deze cultuurhistorische waardvol is.

Er is nader gemotiveerd dat het bestaande bijgebouw bij de bedrijfswoning als garage zal dienen, in de huidige situatie is dit reeds het geval. In dit bijgebouw is geen sprake van bewoning en er zal ook geen woningsplitsing plaatsvinden. Woningsplitsing is op de verbeelding uitgesloten, vanwege de opgenomen maatvoering van maximaal aantal woningen 2.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het waterschap heeft aangegeven dat ten behoeve van onderhavige ontwikkeling de sloten gehandhaafd kunnen blijven. Het bestaande bijgebouw bij de bedrijfswoning bestaat uit een voormalige stal wat al een aantal jaren in gebruik is als garage/berging. Deze heeft een oppervlak van 120 m². Het overige deel van het gebouw omvat de entree, toilet, badkamer, bijkeuken en technische ruimte van de bedrijfswoning.

In het kader van duurzaam bouwen is in overleg met de gemeente besloten om de voormalige stal te behouden.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Proostdijerdsweg 2, Waverveen' heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.