



**De Ronde Venen**  
**Ruimtelijke onderbouwing**  
**Uitweg 15, Vinkeveen**



# De Ronde Venen

## Ruimtelijke onderbouwing

### GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Jos Priem Autobedrijf BV  
Jos Priem  
Uitweg 15  
3645 TA Vinkeveen



Kerkewijk 117  
3904 JB Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

### PLANGEGEVENS:

Projectnummer:  
K17083

<b>Datum</b>	<b>Versie</b>
15/12/2017	1

Auteur: P. Wallenburg MSc



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	9
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande en toekomstige situatie .....</b>	<b>10</b>
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Gewenste situatie.....	11
<b>3</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>14</b>
3.1	Rijksbeleid .....	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	15
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	15
3.2	Provinciaal beleid .....	17
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 .....	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016).....	18
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1	Structuurvisie De Ronde Venen 2030.....	20
3.4	Economische visie 2025 .....	21
3.5	Landschapsnota De Ronde Venen .....	21
<b>4</b>	<b>Uitvoeringsaspecten .....</b>	<b>23</b>
4.1	Flora en Fauna .....	23
4.1.1	Wettelijk kader.....	23
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten .....	23
4.1.3	Conclusie.....	24
4.2	Cultuurhistorie en archeologie .....	25
4.2.1	Archeologie .....	26
4.3	Verkeer en parkeren .....	26
4.3.1	Verkeer.....	26
4.3.2	Parkeren.....	27
4.3.3	Conclusie.....	27
4.4	Luchtkwaliteit.....	28
4.4.1	Wettelijk kader.....	28
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	29
4.4.3	Conclusie.....	29
4.5	Bodemkwaliteit .....	29
4.5.1	Wettelijk kader.....	29
4.5.2	Conclusie.....	29
4.6	Geluidhinder .....	29
4.6.1	Conclusie.....	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering .....	30
4.7.1	Wettelijk kader.....	30

4.7.2	Onderzoek / beoordeling.....	31
4.7.3	Conclusie.....	32
4.8	Externe veiligheid.....	32
4.8.1	Wettelijk kader.....	32
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	34
4.8.3	Conclusie.....	35
4.9	Kabels en leidingen.....	35
4.10	Water.....	35
4.10.1	Inleiding.....	35
4.10.2	Beleidskader.....	35
4.10.3	Beoordeling.....	36
4.10.4	Conclusie.....	36
<b>5</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>	<b>37</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
<b>6</b>	<b>Eindconclusie .....</b>	<b>38</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bewoners/gebruikers uit het plangebied van Buitengebied-West zijn in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure uitgenodigd om hun wensen bij de gemeente kenbaar te maken. Initiatiefnemer heeft zich gemeld bij de gemeente met zijn wens om zijn autohandel aan de Uitweg 15 te legaliseren.

Aan de Uitweg 15 bevindt zich een perceel welke nu in gebruik is als autohandel. Voormalig eigenaar (ook eigenaar van Uitweg 25) heeft het perceel verkocht aan de eigenaar van de autohandel. In het kader van deze verkoop is het de wens van de nieuwe eigenaar dat de huidige agrarische bestemming en woonbestemming worden omgezet naar een bedrijfsbestemming om zo de autohandel te legaliseren. Hiervoor wordt 50% van de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt. Het omzetten van de bestemming wordt tevens gecombineerd met het intrekken van de vergunning voor de bouw van kassen aan de Uitweg 25

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. Nadat gemeente akkoord is en ook juridisch-planologisch geen belemmeringen oplevert, wordt de ontwikkeling definitief opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied-West wordt naar verwachting in 2018 aangeboden ter vaststelling aan de gemeenteraad.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van De Ronde Venen en ligt in het bebouwingslint aan de Uitweg welke een uitloper is van de kern van Wilnis. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Vinkeveen, sectie G, nummer 238. Het plangebied heeft een grootte van ca. 9.260 m<sup>2</sup>. Het lint aan de Uitweg bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven en woningen. In de onderstaande figuren is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

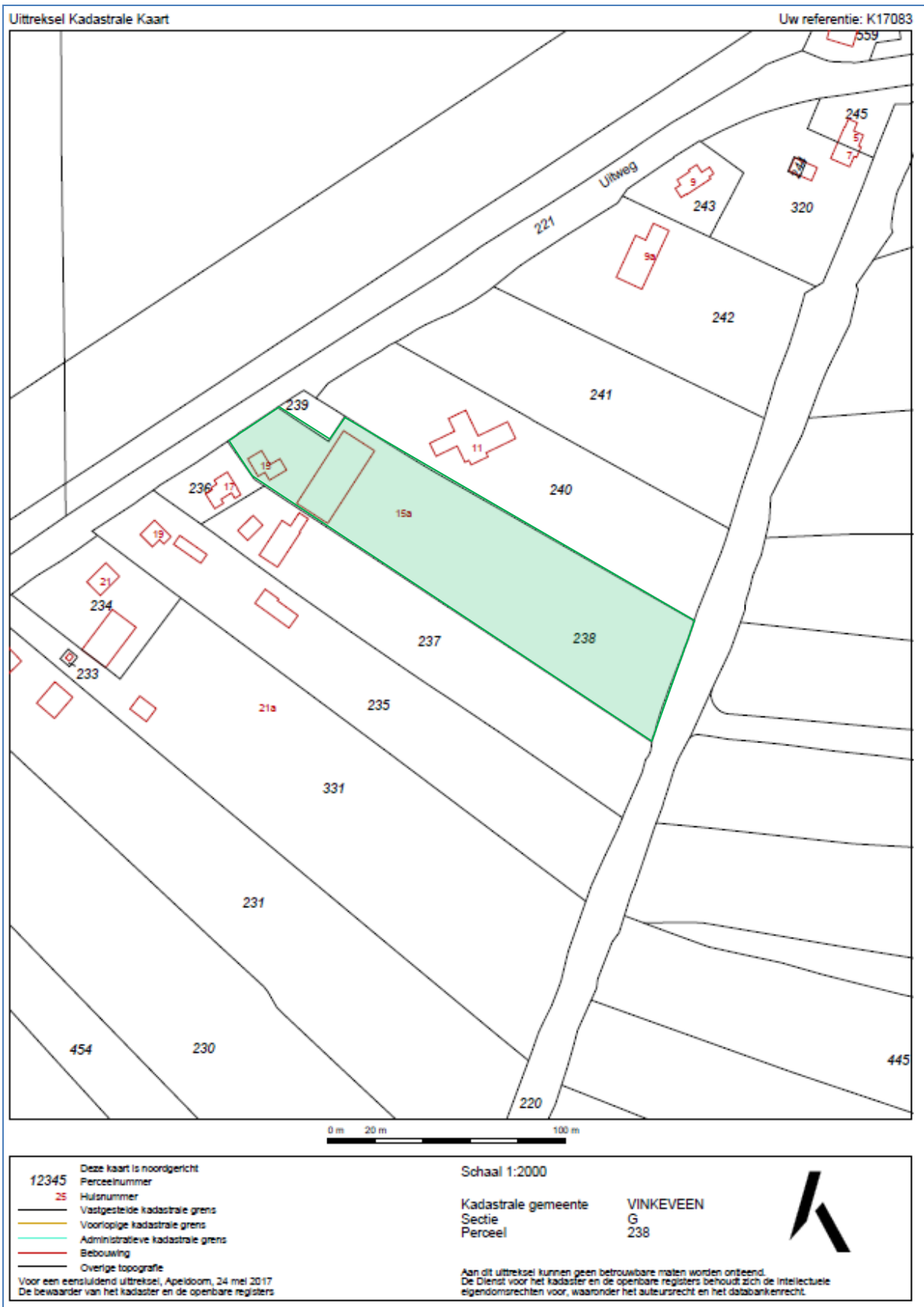




*Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)*







*Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied.*



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het planologisch beleid voor de het plangebied is vastgelegd met de 'Beheersverordening Buitengebied' van de gemeente de Ronde Venen. Deze beheersverordening is vastgesteld op 28 september 2017. Door de beheersverordening wordt de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat in 2007 onherroepelijk is geworden, verlengd. Het grootste gedeelte van het huidige bedrijf had in het bestemmingsplan "Buitengebied" de detailbestemming 'Woondoeleinden'. Verder valt een deel ook onder de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde (Aln)".

De bestaande woning en het voorste gedeelte van de garage wat als showroom wordt gebruikt voor auto's, is bestemd als Woondoeleinden –W- (detailbestemming). Ten behoeve van deze bestemming mag er per bouwvlak 1 woning worden gerealiseerd van maximaal 600 m<sup>3</sup>. De gronden met bestemming 'woondoeleinden' zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonschepen, voor zover aangeduid als 'w';
- c. standplaatsen, voor zover aangeduid als We;
- d. aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

Daar waar de bestemming 'Aln' is toegewezen, zijn de gronden bestemd voor:

- a. Een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. Instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
- c. Instandhouding openheid;
- d. Extensieve recreatie.

Het omzetten van de gronden van agrarisch naar bedrijven is in strijd met (met name de onder a. genoemde) bestemmingsdoeleinden.

Ook de woonbestemming is strijdig met de gewenste bedrijfsbestemming in de vigerende planologische situatie.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied*



## 2 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als autohandel door het Autobedrijf Jos Priem. Het perceel is grotendeels bebouwd met kassen. Voor op het terrein staat een woning, met daarachter een bedrijfshal. Direct achter deze bedrijfsopstal staan kassen, verdeeld in 8 delen. Van de opstallen op het terrein is ca. 2.000 m<sup>2</sup> is ten behoeve van de autohandel in gebruik als showroom. In de huidige situatie worden de gronden niet agrarisch gebruikt. Het perceel wordt ontsloten aan de Uitweg en is verder omringd door water. Aan de zuidwest zijde is een tuincentrum gevestigd. Zie onderstaand het aanzicht van het plangebied. Totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing is ca. 4.300 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 3.700 m<sup>2</sup> bestaat uit kassen.

In 2009 is er een vergunning verleend om op Uitweg 25 4.485 m<sup>2</sup> aan kassen te bouwen, wanneer de bestaande kassen aan de Uitweg 15 en Uitweg 25 gesloopt zouden worden. Dit is tot op heden nog niet uitgevoerd.



Aanzicht plangebied vanaf de Uitweg (bron: Google street view)





*Bestaande showroom van het autobedrijf*

## **2.2 Gewenste situatie**

### *Situatie*

De gewenste situatie komt grotendeels overeen met de bestaande situatie, daar het een legalisatie betreft. Het autobedrijf zal in de bestaande opstallen voortgezet worden. Ten behoeve van de legalisatie zal 50% van de bestaande bedrijfsopstallen gesloopt worden, waarmee een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving behaald wordt. Dit betekent dat de achterste vier kassen en een deel van de 5<sup>e</sup> kas van achter gesloopt zullen worden, in totaal zal ca. 2.150 m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt worden. Van de totale bedrijfsopstallen wordt dus 50% gesloopt, de overige 50% wordt in de nieuwe situatie in gebruik genomen door het autobedrijf. De navolgende afbeelding geeft een beeld van de kassen die gesloopt zullen worden. Het deel waar de kassen gesloopt worden krijgt een open inrichting als groen. De bestaande woning blijft gehandhaafd als woning en wordt niet betrokken bij het bedrijf. Het bedrijf wordt ontsloten via de Uitweg. Verkeer kan via de Demmerik en de N201 vanaf de A2 het plangebied aan de Uitweg bereiken.

### *Uitweg 25*

De combinatie van sloop aan de Uitweg 15 in samenhang met het intrekken van de vergunning voor de bouw van kassen aan de Uitweg 25 maakt het voor de gemeente ruimtelijk aanvaardbaar om de autohandel aan de Uitweg 15 positief te bestemmen. Door de vergunning voor de bouw van 4.485 m<sup>2</sup> aan kassen aan de Uitweg 25 in te trekken en aan de Uitweg 15 50% van de kassen te slopen, wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

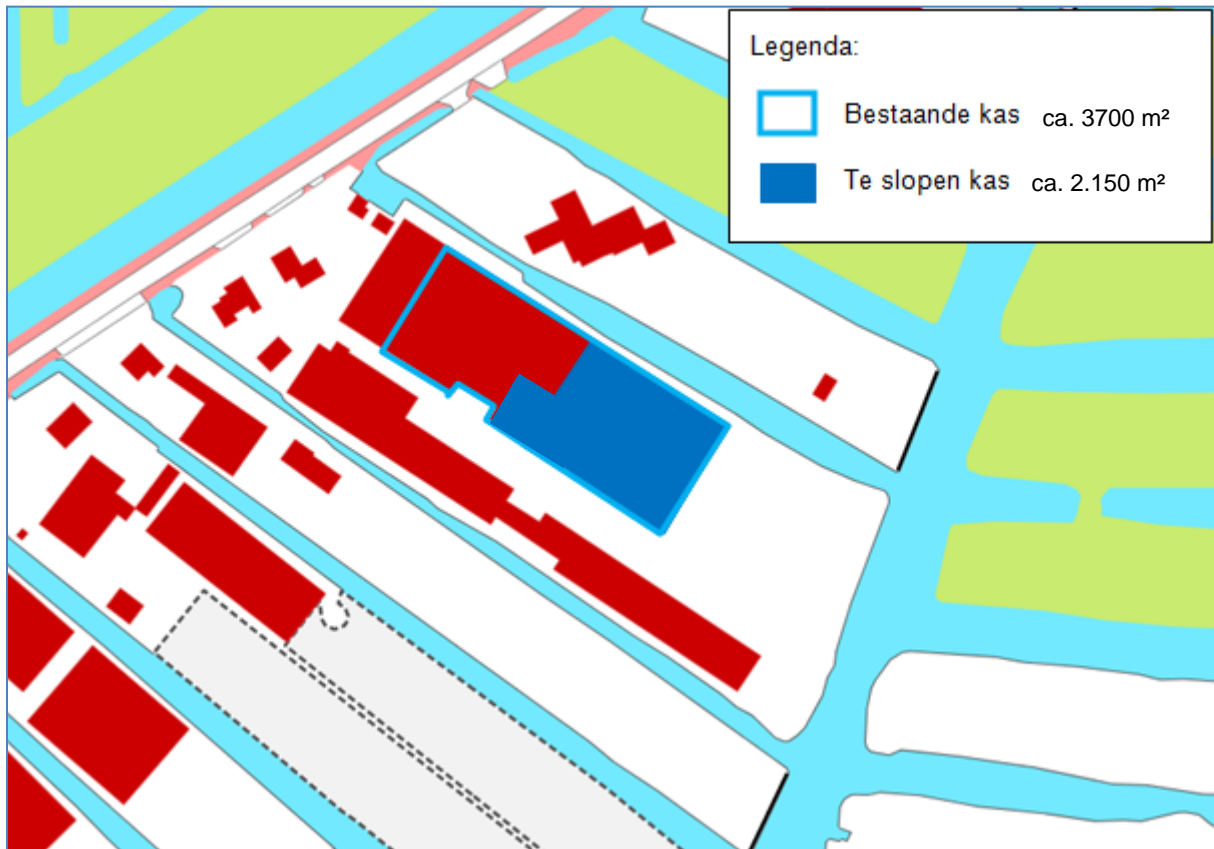
### *Bestemming*

Aan de Uitweg 15 dienen 3 bestemmingen opgenomen te worden. Ter plaatse van de woning dient een woonbestemming met bouwvlak te worden opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat er ter plaatse van de bedrijfsbestemming geen nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Ter plaatse van de bestaande showroom dient de bestemming bedrijf te worden opgenomen, ook hier is een bouwvlak gewenst. Voor het deel van het perceel achter de showroom dient de agrarische



bestemming behouden te blijven. Waar de kassen worden gesloopt zal de mogelijkheid tot glastuinbouw verwijderd worden. Zie ook onderstaande kaart.

Aan de Uitweg 25 zullen de vergunde kassen niet meer gebouwd worden. Voor deze vergunde kassen hoeft dan ook geen bouwvlak te worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, aangezien deze kassen niet meer gebouwd zullen worden. Op deze manier wordt dit ook vastgelegd voor de toekomst.



*Te slopen deel kas aan de uitweg*





*Bestemmingen in gewenste situatie.*



## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle relevante ruimtelijke besluiten dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.



### *Conclusie*

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang, zonder strijdigheid met rijksbelangen. Voor de legalisering van het autobedrijf aan de Uitweg 15 is het rijksbeleid niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

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

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- natuurnetwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond rijksvaarwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt op korte afstand van het Natuurnetwerk Nederland. Uit het onderzoek is gebleken dat er door de uitvoering van het plan geen significante aantasting plaats zal vinden van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omliggende natuurgebieden.

### *Conclusie*

Het onderhavig initiatief valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een





zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
  - 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- 
- 1) *beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;*

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwalitatief en kwantitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Onderhavig plan betreft de legalisering van een autohandel. Autobedrijf Jos Priem is sinds 01-09-2013 actief op de locatie. Geconstateerd kan daarmee worden dat de huidige vestigingslocatie reeds lang op adequate wijze voorziet in een economisch behoefte en invulling van een ruimtevraag.

- 2) *Wanneer in een actuele regionale behoefte wordt voorzien, dient een ontwikkeling in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden*

De ontwikkeling aan de Uitweg 15 betreft een bestaande situatie, waarvan de intentie is om deze te legaliseren. Het plangebied ligt in het buitengebied van De Ronde Venen, daar het een bestaande situatie betreft is belemmerd dit het zoeken naar een locatie binnen het stedelijk gebied.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. De PRS is in 2016 herijkt, de PRS (herijking 2016) is vastgesteld op 12 december 2016. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht beschreven voor de periode tot 2028. De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

#### *Dynamisch landelijk gebied*

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Provincie Utrecht biedt 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. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte. De standaardnormen variëren bij ruimte-voor-ruimte van de bouw van één woning voor minimaal 1000 m<sup>2</sup> sloop, tot maximaal 3 woningen voor minimaal 4000 m<sup>2</sup> sloop; bij functiewijziging moet 50% van de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Van deze normen kan door gemeenten worden afgeweken, indien een evenredige kwaliteitswinst anders dan sloop van gebouwen wordt bereikt. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk: bijvoorbeeld meer woningen, woningen op een andere plek dan het agrarisch bouwvlak of de vestiging van een groter niet-agrarisch bedrijf.

Vestiging van een niet-agrarisch bedrijf is mogelijk bij sloop van 50% van de bedrijfsbebouwing. Afwijken van de in de regels genoemde sloopverplichtingen is mogelijk als dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Ook kan zo worden afgeweken van de regels dat ruimte-voor-ruimte woningen op de oorspronkelijke kavel moeten worden gebouwd en dat daarbij alle voormalige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt. Bij de beoordeling van extra kwaliteit kunnen onder andere de volgende aspecten een rol spelen:



- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatievoorzieningen;
- de verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern.

De beoordeling of sprake is van meer ruimtelijke kwaliteit is primair een verantwoordelijkheid van de gemeente. De provincie Utrecht hanteert geen limitatieve lijst van mogelijke kwaliteitsverbeteringen. Gemeenten kunnen een eigen afweging maken om een andere, evenredige vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk te maken.

#### *Conclusie*

Het beoogde initiatief is passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie van de provincie Utrecht. Er is sprake functiewijziging met de sloop van 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het intrekken van de bouwvergunning voor de bouw van nieuwe kassen aan de Uitweg 25. Daarmee wordt voorzien in een zinvol hergebruik en wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving behaald.

#### **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016)**

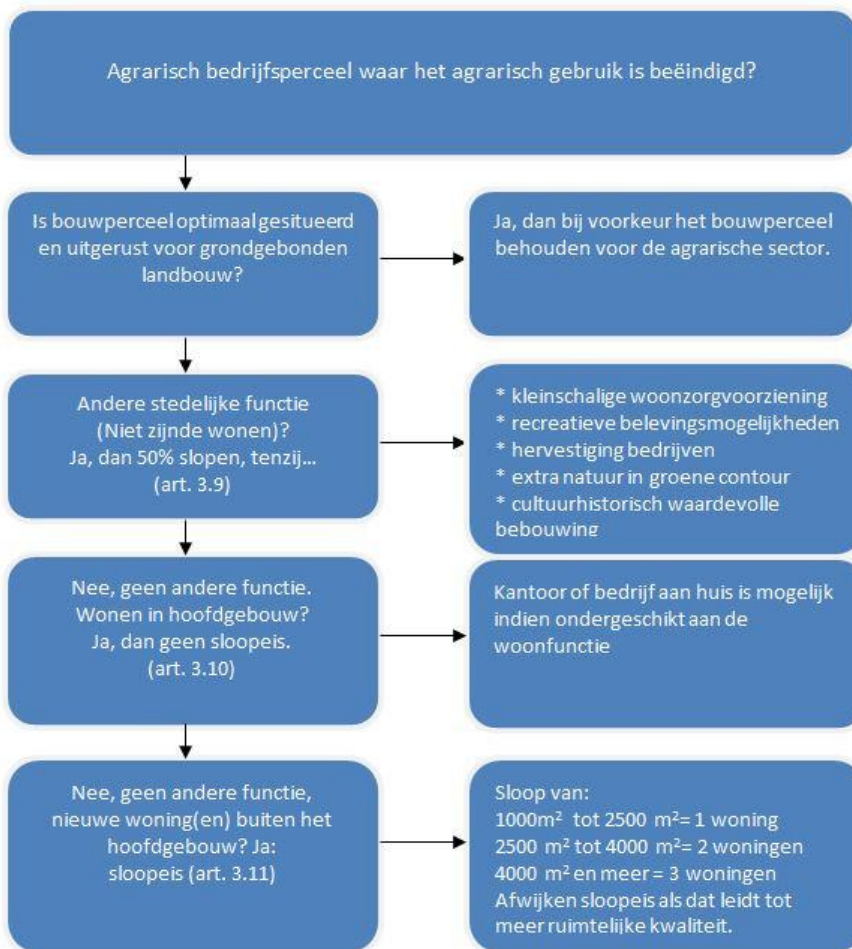
De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (PRV) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie. Bij deze situatie is artikel 3.9 van toepassing.

#### *Artikel 3.9 Functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen*

Dit artikel heeft betrekking op agrarische bouwpercelen waar het agrarisch gebruik is gestopt, maar waar agrarische bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn. Doel van het artikel is om sloop en zinvol hergebruik te bevorderen van bedrijfsgebouwen die hun agrarische gebruiksfunctie hebben verloren. Voor toepassing van het artikel is het niet relevant of ten tijde van het opstellen van een ruimtelijk plan dat herbestemming beoogt, het perceel nog een agrarische bestemming heeft, of dat het perceel eerder al een woonbestemming heeft gekregen nadat het agrarisch gebruik is gestaakt, terwijl wel alle bedrijfsbebouwing nog aanwezig is. Wanneer het bouwperceel optimaal gesitueerd en uitgerust is voor de grondgebonden landbouw, dan blijft dat perceel in principe behouden voor de agrarische sector. Bij optimaal gesitueerde bouwpercelen voor de grondgebonden landbouw moet met name worden gedacht aan boerderijen die in het kader van de ruilverkaveling zijn gerealiseerd. De agrarische gronden komen bij voorkeur beschikbaar voor de omliggende agrarische bedrijven. Het beschikbaar blijven voor de landbouw is geen aspect dat kan meewegen voor extra ruimtelijke kwaliteit.

Schema mogelijkheden bij functieverandering (voormalige) agrarische bedrijfspercelen:





Hoofdregel is dat er ten minste 50% van de bedrijfsgebouwen (bedrijfswoning en aangebouwde deel niet meegerekend) wordt gesloopt, wat ook in dit geval zal gebeuren. Tevens kan het bouwvlak worden verkleind, omdat nieuwbouw geen onderdeel is van het plan.

#### *Locatiespecifiek*

Het gaat op deze locatie voornamelijk om de sloop van kassen, aangezien het perceel niet is gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, zelfs in gebied met uitsluiting van glastuinbouw is het wenselijk deze te saneren. Uit de toelichting van artikel 3.9 blijkt dat van de bestaande bedrijfsbebouwing 50% gesloopt dient te worden om de bestemmingswijziging te realiseren. Op de locatie wordt hieraan voldaan.

De bebouwing in de nieuwe situatie is compact voor op het perceel gesitueerd. Voorts is het van belang dat de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden (artikel 3.9, lid d). In de bestaande situatie is het perceel bebouwd met kassen, er zijn dus geen positief gewaardeerde bestaande waarden op het gebied van cultuurhistorie, landschap en natuur. 50% van de kassen wordt op de locatie gesloopt deze gronden worden ingericht als een open gebied met deels weiland en deels verharding. Tevens geldt dat aan de Uitweg 25 de vergunning voor het bouwen van nieuwe kassen wordt ingetrokken waardoor bestaande landschappelijke waarden op de locatie behouden blijven. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden op de locaties ingeperkt. De plannen komen ten goede aan de landschappelijke waarden en brengen geen schade aan de cultuurhistorische of natuurlijke waarden.



Als laatste is het ook van belang dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd (artikel 3.9, lid e). De agrarische bedrijven in de omgeving worden reeds omgeven door dichterbij gelegen woningen, waardoor de agrarische bedrijven door deze ontwikkeling niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

#### *Conclusie*

Het plangebied is gelegen tussen een woning en een tuincentrum, hiermee is de grond niet ideaal gesitueerd voor de landbouw. Door de functiewijziging wordt voorzien in een zinvol hergebruik van de gronden. Met het slopen van 50% van de bestaande agrarische bebouwing en het verkleinen van het bouwvlak wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving behaald. Tevens komt deze ontwikkeling ten goede aan de landschappelijke waarden, en worden agrarische bedrijven in de omgeving niet door deze ontwikkeling in bedrijfsvoering belemmerd. Onderhavig initiatief sluit aan bij het provinciaal beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030**

De gemeenteraad van De Ronde Venen heeft de Structuurvisie De Ronde Venen 2030 op 17 oktober 2013 vastgesteld. De Structuurvisie heeft een looptijd tot 2030 en wordt in die periode twee maal geëvalueerd en eventueel aangepast aan de actualiteit. In de Structuurvisie worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven.

#### *Agrarische bedrijfsbeëindiging*

Het aantal landbouwbedrijven neemt de komende jaren af. Hierdoor komt naar verwachting een aantal agrarische bouwkvavels vrij waarvoor een nieuwe functie wordt gezocht. Agrarische bedrijven elders in de gemeente die een nieuwe locatie zoeken, kunnen van deze vrijkomende bouwkvavels gebruik maken. Vaak worden echter nieuwe bestemmingen gezocht in wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid. De gemeente ondersteunt deze drie mogelijkheden en stelt geen limitatieve lijst op van toegelaten functies. Het is van belang dat de impact van de nieuwe functie(s) 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. Niet-agrarische bedrijvigheid kan een duurzame functie zijn, mits hier ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staat. 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.

#### *Conclusie*

Het onderhavig initiatief past binnen de structuurvisie van de gemeente De Ronde Venen. In het volgende hoofdstuk 'Omgevingsaspecten' wordt beschreven dat de impact van de gewenste functie passend is binnen de omgeving. Daarnaast staat er de eis van kwaliteitswinst. Door de gewenste ontwikkeling wordt voldaan aan deze eis, omdat een deel van de kassen aan de Uitweg 15 gesloopt worden en aan de Uitweg 25 vergunde kassen niet gebouwd worden. Hierdoor krijgt het gebied een



opener karakter en is er meer plaats voor groenstructuren die aan de achterzijde van het perceel zullen worden aangebracht. Daarmee sluit de gewenste functiewijziging aan bij de structuurvisie.

### 3.4 Economische visie 2025

De Ronde Venen wil een vitale gemeente blijven: een bevolking die op peil blijft, met een gezonde samenstelling van jong en oud. Een gemeente waar het goed wonen, werken en verblijven is. Voor werken betekent dit dat de gemeente de werkgelegenheid op peil willen houden.

In deze veranderende wereld is behoud van werkgelegenheid in De Ronde Venen niet vanzelfsprekend. Onze kwaliteiten en gunstige ligging bieden echter een goed uitgangspunt om vanuit onze sterke economische basis voort te bouwen en kansen te benutten. Onze bestaande bedrijven hebben onze economie vorm gegeven. We zetten ons in die bedrijven te behouden door ze daar waar we kunnen te helpen in hun doorontwikkeling. Daarvoor hebben we sterke bedrijventerreinen waar een diversiteit aan ondernemers zich kan vestigen en doorontwikkelen. In de kernen zorgen we voor een goed voorzieningenapparaat en bieden we ruimte aan ZZP'ers en nieuwe initiatieven die passen bij deze tijd. Ons buitengebied biedt bijzondere ruimte om te ondernemen, niet alleen voor de traditionele agrarische sector die zich kan blijven ontwikkelen.

Speerpunten voor het buitengebied zijn:

- Gericht ruimte bieden aan intensivering van de agrarische sector en het vergroten van de mogelijkheden om bouwblokken te vergroten
- Ruimte voor nieuwe activiteiten en nieuwe economische dragers bieden in het buitengebied, om daarmee de dynamiek te bevorderen en leefbaarheid te versterken. Later kan de vertaling naar het bestemmingsplan worden gemaakt
- Verkennen van de vernieuwingsmogelijkheden in het buitengebied, door het oprichten van een denktank met LTO, VIB, Natuurmonumenten, lokale ondernemers en de gemeente
- Leren van best-practices in de regio / provincie t.a.v. vereenvoudigen procedures

#### *Conclusie*

Het initiatief is niet strijdig met de economische visie van de gemeente De Ronde Venen. Het behoud werkgelegenheid in de gemeente De Ronde Venen en vergroot de dynamiek in het buitengebied.

### 3.5 Landschapsnota De Ronde Venen

Het beleid in de Landschapsnota bestaat uit de omgang met landschappelijke waarden. Deze waarden zijn in de nota beschreven. In de Structuurvisie De Ronde Venen 2030, Economische visie en Recreatievisie zijn de ontwikkelingen in het landelijk gebied beschreven. In de Landschapsnota zijn deze ontwikkelingen per deelgebied beschreven, naast de aanwezige landschappelijke waarden.

Het hoofddoel van de Landschapsnota is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Bij deze toetsing dienen initiatiefnemers een stappenplan te doorlopen, dit is de landschapstoets. Het beoogde initiatief past niet in het bestemmingsplan, maar wel in het hoger ruimtelijk beleid. Daardoor is er – volgens de landschapstoets – landschappelijke onderbouwing benodigd van het initiatief aan de hand van de Deelgebiedbeschrijving. Het initiatief valt onder deelgebied 4 'Groot Wilnis-Vinkeveen'.

Belangrijke punten uit dit deelgebied worden besproken.



### *Openheid*

De randen van het open veenweidegebied bestaan uit de linten Demmerik, Donkereind en Oudhuijzen, N212, Geerkade, Veenkade, Demmeriksekade en Geuzensloot. Het gebruik als grasland garandeert de openheid. Het slotenpatroon, verdraaiingen in de richting van de verkaveling en houtkaden markeren en richten het perspectief. Beheersplannen, gekoppeld aan inrichtingsplannen voor deelgebieden (Convenant) en goede afspraken tussen beheerders, dienen de openheid van het gebied te behouden. In het gebied ligt één van de meest lange zichtlijnen (circa 8 km) in de gemeente, lopend van de plassen ten noordoosten van het deelgebied naar de N212 in het zuidwesten. De beoogde ontwikkeling gaat niet in tegen deze gewenste openheid. Sterker nog, het open karakter van het gebied wordt versterkt, doordat er kassen gesloopt worden aan de Uitweg 15 en er voorkomen wordt dat er aan de Uitweg 25 extra kassen gebouwd worden. Op een gedeelte van de locatie waar kassen gesloopt worden, komt grasland in de plaats. Dit heeft een positief effect binnen het deelgebied.

### *Middeleeuwse verkaveling*

In open, onbebouwde delen van de bebouwde kommen van Vinkeveen en Wilnis is de middeleeuwse verkaveling nog goed te zien. Het betreft gedeelten tussen het bebouwingslint en de ringvaart. Vrij uniek zijn de knikken in de verkaveling van de polder Demmerik, waarschijnlijk ontstaan als gevolg van bodeminklinking. Hierdoor moest, om haaks op de hoogtelijnen te blijven, de kavelrichting tussen Oukoop en Demmerik worden gecorrigeerd. De inrichtingsplannen zullen de middeleeuwse verkaveling dienen te volgen. Het beoogde initiatief zal geen veranderingen aanbrengen aan de verkaveling.

### *Oude Hollandse Waterlinie*

De hoofdweerstandslijn van de Oude Hollandse Waterlinie liep langs de Wilnise Zuwe – Oudhuijzerweg – Uitweg - Ter Aase Zuwe. Ook in deze structuren brengt het initiatief geen verandering.

### *Conclusie*

Onderhavig initiatief kent geen strijdigheid met de landschapsnota. Door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt de openheid vergroot en de verkaveling zal niet wijzigen.



## 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, verkeer en parkeren, de milieuaspecten en water aan bod.

### 4.1 Flora en Fauna

#### 4.1.1 Wettelijk kader

##### *Wet natuurbescherming*

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

##### *NNN*

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

#### 4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van wonen naar bedrijvigheid met de sloop van een deel van de kassen op het perceel. De Wet natuurbescherming zal hiermee niet overtreden worden.





### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt ca. 8 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied de Loosdrechtse plassen en ca. 5 kilometer ten zuiden van het Natura 2000-gebied Botshol. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, leidt deze niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000- gebieden. Van belang hierbij is dat de ontwikkeling niet leidt tot oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten. Er is immers geen nieuw ruimtebeslag op de natuurgebieden, er vindt geen nieuwbouw plaats tussen natuurgebieden, de grondwaterstand wordt niet gewijzigd en daar er een bedrijf komt in plaats van kassen binnen een bestaand pand wordt er geen extra verstoring verwacht. Ook de activiteiten leiden niet tot extra verontreiniging in het gebied. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2 inzake stikstofdepositie.

In Nederland is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangewezen als beschermd netwerk ten behoeve van of ter bevordering van de uitwisseling tussen in het wild levende populaties. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de begrenzing van dit Natuurnetwerk zijn in principe niet toegestaan. Het plangebied Uitweg 15 ligt buiten de NNN begrenzing. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

Vervolgonderzoek of toetsing in het kader van gebiedsbescherming is niet van toepassing.

### *Soortenbescherming*

In verband met de verwachte activiteiten, een functiewijziging ten behoeve van de legalisatie van de autohandelaar zijn er geen nadelige effecten te verwachten voor de aanwezige soorten in het plangebied. Ook het slopen van de kassen zal geen nadelige effecten veroorzaken. Een kas met glazen en stalen wanden biedt geen potentie voor beschermde diersoorten. Een ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Overigens geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

#### **4.1.3 Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan de ontwikkeling.

## **4.2 Stikstofdepositie**

### **4.2.1 Beleid en onderzoek**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning dient de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt worden. Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. In de Programmatische Aanpak Stikstof werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische



ontwikkelingen (ontwikkelruimte) mogelijk te maken. Vanaf 1 juli 2015 kunnen meldingen worden gedaan en Natuurbeschermingswetvergunningen onder de PAS worden aangevraagd bij de provincies gebruikmakende van het rekeninstrument AERIUS Calculator.

Voor een uitbreiding van een bestaande activiteit zonder vergunning of ontwikkeling van een nieuwe activiteit dient de stikstofdepositie van de beoogde situatie berekend te worden. Toetsing van de stikstofdepositie kent de volgende grenswaarden:

1. een meldingsgrens van 0,05 mol/ha/jaar. Een stikstofdepositie kleiner dan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar is vergunningsvrij en hoeft daarnaast niet gemeld te worden;
2. een vergunningsplichtgrens van 1 mol/ha/jaar. Een stikstofdepositie tussen de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar en de vergunningplichtgrenswaarde van 1 mol/ha/jaar heeft een meldingsplicht. Een stikstofdepositie boven de grenswaarde van 1 mol/ha/jaar is vergunningsplichtig.

Afhankelijk van de actuele stand van zaken en de overgebleven ontwikkelruimte kan per Natura 2000-gebied de vergunningsplichtgrens worden verlaagd van 1 mol/ha/jaar naar 0,05 mol/ha/jaar. De actuele stand van zaken per Natura 2000-gebied is te vinden op <http://pas.bij12.nl/content/mededeling-over-de-ruimte-voor-meldingen>.

In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

#### 4.2.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief biedt ruimte voor 2.150 m<sup>2</sup> aan showroom voor een autohandel aan de Uitweg 15 in De Ronde Venen. Het plangebied ligt ca. 8 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied de Loosdrechtse plassen en ca. 5 kilometer ten zuiden van het Natura 2000-gebied Botshol. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de grens van 3 km van een Natura 2000-gebied. Op grond van het afstandscriterium kan deze ontwikkeling, met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking, zonder toetsing aan de grenswaarden van de PAS uitgevoerd worden. De uitstoot van stikstof van het bedrijf zelf kan worden bepaald volgens emissiefactoren zoals gegeven in de Aeries factsheets (<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/ruimtelijke-plannen-emissiefactoren/20-04-2016>).

Hierin wordt een NO<sub>x</sub> uitstoot van 0.16 kg NO<sub>x</sub> per m<sup>2</sup> per jaar opgegeven. De NH<sub>3</sub> emissie is als nihil beschouwd. Uitgaande van een totale uitstoot van 344 kg NO<sub>x</sub> en een uitstoot 0 kg NH<sub>3</sub> per jaar wordt met Aeries Calculator een bijdrage <0,01 mol/ha/jaar berekend op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositiebijdrage valt daarmee, onder de meldingsgrens van 0,05 mol/ha/jaar.

#### 4.2.3 Conclusie

De stikstofdepositiebijdrage door ontwikkeling van het plan aan de Uitweg bedraagt <0,01 mol/ha/jaar en valt daarmee onder de meldingsgrens van 0,05 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

### 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pand.



Tevens betreft het alleen een legalisatie van een planologische wijziging eventueel aanwezige elementen zullen niet worden aangetast met het onderhavig plan.

#### 4.3.1 Archeologie

##### *Wettelijk kader*

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de huidige regelingen gelden. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de huidige situatie in de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

##### *Onderzoek/beoordeling*

Ten behoeve van het plan zullen geen graafwerkzaamheden of andere bodemroeringen plaatsvinden. De legalisatie van de autohandel zal geen nadelige invloed hebben op de eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem.

#### 4.4 Verkeer en parkeren

##### 4.4.1 Verkeer

De locatie betreft een autohandel, waarbij een goede bereikbaarheid met de auto van belang is. Een aansluiting op het openbaar vervoer is van ondergeschikt belang. Per auto is de Uitweg 15 goed te bereiken, binnen 10 minuten vanaf afslag van de A2 is de autohandel te bereiken, via de Demmerik en de provinciale weg (N201). Per bus is de locatie twee keer per uur te bereiken, met bus 526 is het 10 minuten lopen vanaf de Ter Aase Zuwe.

De ontwikkeling betreft de legalisatie van een planologische wijziging, feitelijk is het al een werkende situatie. Ter onderbouwing van de verkeerscijfers is gekeken naar de normen uit de publicatie



'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (2012). Hieruit blijkt dat een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) een verkeersgeneratie van minimaal 3,9 voertuigbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo kent, Voor de autohandel aan de Uitweg met ca. 2.150 m<sup>2</sup> bvo betekent dit een verkeersgeneratie van 84 voertuigbewegingen per etmaal.

Omdat de ontwikkeling kleinschalig is en reeds plaatsvindt, met een kleine verkeersaantrekkende werking, kan gesteld worden dat deze geen effecten heeft op de verkeersdoorstroming op Uitweg en overige wegen in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.4.2 Parkeren

##### *Wettelijk kader*

Als onderdeel van het Gemeentelijk Beleidsplan Verkeer 2017–2021 zijn de parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld op 24 november 2016. Hierin is voor een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) een parkeernorm van 1,05 plaatsen opgenomen per 100 m<sup>2</sup> bvo, hierbij is rekening gehouden met een bedrijf in het buitengebied. Voor de autohandel van 2.150m<sup>2</sup> betekent dit een parkeernorm van 23 plaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op eigen terrein beschikbaar. Zie onderstaande afbeelding.



#### 4.4.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.



## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1 Wettelijk kader

#### *Wet milieubeheer*

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

#### *AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)*

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO<sub>2</sub> en /of PM<sub>10</sub> jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties:  $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg en  $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.



Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **4.5.2 Onderzoek / beoordeling**

De planologische wijziging ten behoeve van de legalisatie van de autohandel aan de Uitweg 15 kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

### **4.6 Bodemkwaliteit**

#### **4.6.1 Wettelijk kader**

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd op het perceel. Er zijn op het perceel 3 locaties gevonden met bodemverontreiniging. Deze zijn aangetroffen in de onderlaag. En is er onder de showroom een bijmenging met slakken aangetroffen.

Ten aanzien van het bestemmen van de woning worden er geen belemmeringen geconstateerd. Daar zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De verontreinigingen in de onderlaag zijn tevens afgeschermd om van negatieve invloed te zijn op het woon- en leefklimaat op het perceel. Mocht er nieuwbouw op het perceel plaatsvinden, wordt geadviseerd een saneringsplan op te stellen.

#### **4.6.2 Conclusie**

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

### **4.7 Geluidhinder**

Een autobedrijf is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wgh. Nader onderzoek hoeft dan ook niet plaats te vinden.



#### 4.7.1 Conclusie

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief.

### 4.8 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.8.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging langs in het lint van de Uitweg met de afwisseling van functies (woonfunctie, agrarische functies, bedrijfsfuncties) in het bebouwingslint, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m



4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

*Richtafstanden en omgevingstype*

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

**4.8.2 Onderzoek / beoordeling**

Een autohandel is zelf geen gevoelig object, anderzijds kent een autohandel zelf wel richtafstanden waaraan voldaan moet worden voor een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Een autohandel is ingeschaald als categorie 2 bedrijf met de grootste richtafstand voor geluid. Voor een categorie 2 bedrijf moet in een gemengd gebied rekening worden gehouden met 10 meter afstand. Naastgelegen woningen liggen beiden op 10 meter afstand van de bedrijfskavel, daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is een goed woon- en leefklimaat voor de naastgelegen woning gewaarborgd.



De bestaande woning op het perceel krijgt met het onderhavig initiatief een zelfstandige woonbestemming. De woning is een gevoelig object, ook in de huidige situatie is het reeds een woning. Omliggende bedrijven moeten reeds rekening houden met de bestaande woningen en zullen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Naastgelegen tuincentrum aan de Uitweg 15 a is een categorie 2 bedrijf, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Kortste afstand tot de woning bedraagt 15 meter. Zoals gezegd ligt het autobedrijf zelf ook op voldoende afstand. Voor de woning aan de Uitweg 15 is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.





### 4.8.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een



brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

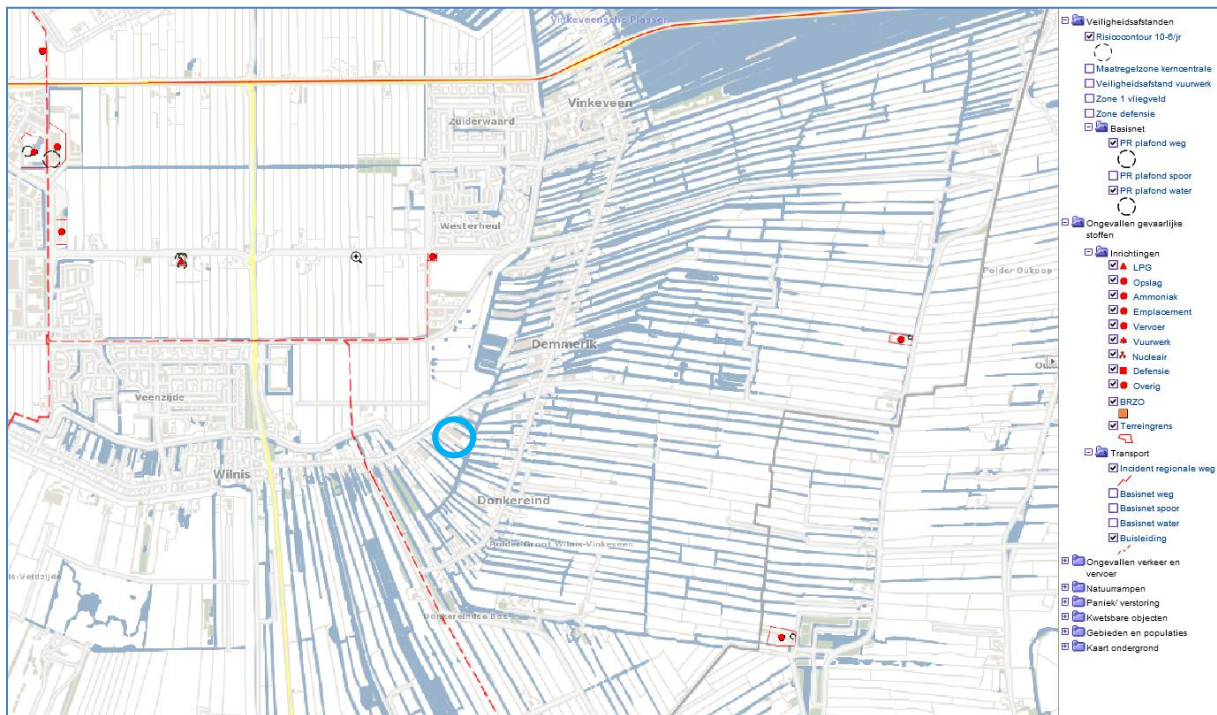
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.



#### 4.9.2 Onderzoek / beoordeling

Een bedrijf betreft een kwetsbaar object, zodat de planologische wijziging getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



*Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

#### Transport gevaarlijke stoffen

- Transport over water

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

- Transport per buisleiding

Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen. De gastransportleiding ten westen van het plangebied ligt op ruim 500 meter. Er is geen sprake van een beperking voor het plangebied.



## *Inrichtingen*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

### **4.9.3 Conclusie**

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de planologische wijziging aan de Uitweg 15.

## **4.10 Kabels en leidingen**

Uit de toelichting en verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voor bodemroerende werkzaamheden zal een klic-melding worden uitgevoerd.

## **4.11 Water**

### **4.11.1 Inleiding**

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

### **4.11.2 Beleidskader**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

## *Europa*

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de



oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

*Rijk*

### **Waterwet**

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

### **Nationaal Waterplan 2016-2021**

De Waterwet schrijft voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

#### **4.11.3 Beoordeling**

De beoogde functiewijziging heeft een positieve invloed op de waterhuishouding van het gebied. Door de sloop van de kassen zal het verhard oppervlak binnen het plangebied afnemen. Daarnaast worden de bouw mogelijkheden aan de Uitweg 25 ingeperkt. Verder zullen er geen ruimtelijke wijzigingen in het plangebied plaatsvinden.

#### **4.11.4 Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.



## 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk conform hetgeen bepaald is in de Wro artikel 6.12 tweede lid onder c. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure zijn verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade is een planschadeovereenkomst getekend.

Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het plan is opgenomen als voorgenomen ontwikkeling in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied-West. Uit de onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling juridisch-planologisch geen belemmeringen oplevert en dus is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied-West en kan een ieder een zienswijze indienen tegen de ontwikkeling (conform 3.4 Awb)



## 6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief tot een bestemmingsplanwijziging voor het planologisch mogelijk maken van de autohandel aan de Uitweg 15 in Vinkeveen voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts biedt het initiatief met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel een kwaliteitswinst voor de omgeving en wordt er een zinvolle invulling gevonden voor het perceel. Ook is de vergunning voor de bouw van ruim 4.000 m<sup>2</sup> aan kassen aan de Uitweg 25 ingetrokken ten behoeve van medewerking aan het verzoek. Dit levert dus niet alleen voor de Uitweg 15 maar voor de totale omgeving een kwaliteitswinst op.





**KUBIEK**  
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117  
3904 JB Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)