

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VELDWEG 2 WAVERVEEN

IDN: NL.IMRO.0736.PB025veldweg2.va01

Barneveld, maart 2015

Opdrachtgever:

Familie Smit

Veldweg 2

3646 AP Waverveen

Uitvoerende:

Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	2
1.3 Bouwplan	3
1.4 Motivatie project	4
1.5 Vigerend bestemmingsplan	4
2. Huidig beleid.....	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. Overige beleid en wetgeving	12
3.1 Geluid	12
3.2 Bodem	12
3.3 Bedrijven en milieuzonering	13
3.4 Luchtkwaliteit	15
3.5 Externe veiligheid	16
3.6 Flora- en fauna	16
3.7 Archeologie	17
3.8 Verkeer	18
3.9 Water	19
3.10 Kabels en leidingen	20
4. Economische uitvoerbaarheid	20

Bijlagen:

- Bodemonderzoek
- Landschappelijke inpassing
- Brief provincie Utrecht 7 maart 2011

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie heeft initiatiefnemer jarenlang een varkenshouderij gehad. De opbrengsten van de varkenshouderij begonnen sterk terug te lopen, waardoor men naar een aanvullende inkomstenbron op zoek is gegaan. Sinds 2004 heeft initiatiefnemer op het perceel recreatieappartementen in gebruik welke middels nieuwbouw zijn gerealiseerd. In de overige twee stallen werd de varkenshouderij voortgezet. Verder zijn op het perceel een kleine tunnelkas, een nachtverblijf voor hobbydieren en een stalling/werkplaats aanwezig.

Op 27 september 2004 is een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer verleend voor het wijzigen van het bedrijf ten behoeve van (onder andere) het houden van zeugen en de verhuur van 10 recreatieappartementen. De provincie Utrecht heeft op 20 november 2004 een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de oprichting van 10 tweepersoons recreatieappartementen. Via een artikel 19 lid 1 procedure is het project planologisch mogelijk gemaakt.

Sinds kort is worden er geen varkens meer gehouden. De vrijkomende agrarische gebouwen zijn bij uitstek geschikt voor omvorming tot recreatieve doeleinden. Initiatiefnemer wenst de recreatiefunctie verder te ontwikkelen, door het oprichten van een aantal extra recreatieappartementen, een recreatiezaal en faciliteiten in bestaande bebouwing (zie inrichtingsplan in de bijlage).

In de voormalige schuur voor drachtige zeugen is tegenwoordig een hoveniersbedrijf gevestigd. Aansluitend vindt op het perceel plantenkweek plaats. Bouwwerken zijn niet gewijzigd of vergroot als gevolg van deze activiteiten. Initiatiefnemer wenst het hoveniersbedrijf naast de recreatieappartementen te exploiteren, zodat een volwaardig bedrijf ontstaat ter vervanging van de veehouderij.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

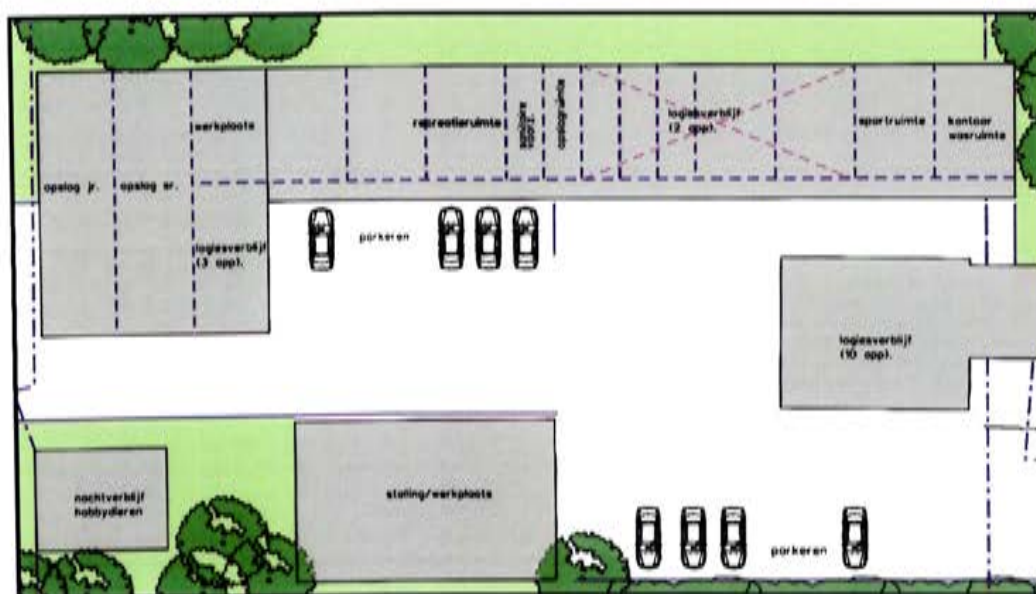
Het perceel is kadastraal bekend gem. Waverveen, sectie B, nrs. 1896 en 2444. De locatie ligt in het polderlandschap ten westen van de Vinkeveense Plassen, circa 2 km. ten noorden van Waverveen, circa 3.2 km. ten westen van de Vinkeveense Plassen en circa 1.9 km. ten oosten van de Amstel. Het perceel ligt globaal op de kruising tussen de Proostdijerdsweg en de Veldweg. Het gebied kenmerkt zich door een karakteristieke strokenverkaveling en door een hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik. In de omgeving wisselen intensieve veehouderijen, grondgebonden veehouderijen en burgerwoningen elkaar af.



Figuur: uitsnede kadastrale kaart luchtfoto plangebied

1.3 Bouwplan

In de bijlage zijn een bouwtekening en een landschappelijke inpassingsschets gevoegd waarop de verschillende functies gevisualiseerd zijn. Initiatiefnemer wenst de bestaande 10 appartementen uit te breiden met 5 extra logeerappartementen, onder te verdelen in twee grote en drie kleine eenheden. Hiertoe wordt bestaande aaneengesloten bebouwing omgevormd, zodat deze geschikt wordt voor de logiesfuncties en bijbehorende functies. In de twee grotere appartementen zijn meerdere functies aanwezig, zoals slaapkamers, een woonkamer en een eigen keukenblok. De drie kleinere eenheden delen een keukenblok en toiletruimte. Tenslotte zal in het gebouw een kantoor, een sportruimte en een recreatiezaal aanwezig zijn, alsmede een algemene berging. Duidelijk wordt, dat alle functies in een bestaande aaneengesloten clustering van bebouwing zullen plaatsvinden.



Figuur: uitsnede inpassingsplan

De bebouwing aan de noordzijde van het perceel zal worden gebruikt voor het hoveniersbedrijf. Tenslotte zullen op het perceel een tunnelkas, een berging en een kleine stal voor hobbyvee gesitueerd blijven.

1.4 Motivatie project

De varkenshouderij van destijds bood onvoldoende bedrijfseconomische mogelijkheden voor de toekomst. Investerings in dierenwelzijn en emissiearme huisvestingssystemen waren noodzakelijk, in verband met landelijke wetgeving zoals de Welzijnswet en het Besluit emissiearme huisvesting. Uitbreiding en intensivering (schaalvergroting) zou in conflict kunnen komen met het nabij gelegen Natura-2000 gebied Botshol (ca 3 km ten noordoosten van het plangebied). Daarom is het de wens de bestaande gebouwen anders te benutten, zodat er inkomsten gegenereerd kunnen worden en om kapitaalvernietiging te voorkomen.

Een toevoeging van circa vijf appartementen en faciliteiten als een gemeenschappelijke zaal en douches zijn noodzakelijk. Een voordeel van deze toevoegingen is, dat de accommodatie meer mogelijkheden biedt voor verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld groepsaccommodatie). De aanwezigheid van hobbydieren op het perceel en de combinatie met de aanwezigheid van de Vinkenveense Plassen dragen hier tevens aan bij. De regio is aantrekkelijk voor recreanten, omdat het gebied ruimte, rust, natuur en recreatie biedt. De vraag naar (verblijfs)faciliteiten is daarom groot. Omdat recreatieappartementen slechts seizoensgebonden inkomsten genereren, wil initiatiefnemer de op het perceel aanwezige kwekerij- en hoveniersactiviteiten voortzetten.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Op 22 september 2005 heeft de Raad van de gemeente De Ronde Venen het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Op 9 mei 2006 heeft GS van Utrecht beslist over goedkeuring van het plan en op 19 september 2007 is het plan grotendeels onherroepelijk geworden door een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor het perceel Veldweg 2 te Waverveen is een agrarisch bouwvlak (detailbestemming agrarische bedrijfsdoeleinden) toegekend met nadere aanduiding 'niet-grondgebonden veehouderij'. Op basis van de vigerende bestemming is het niet mogelijk de recreatieactiviteiten verder te ontwikkelen. Ook de kwekerij- en hoveniersactiviteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht is bepaald wanneer de gemeente ertoe mag besluiten om afwijkingen in strijd met het bestemmingsplan toe te staan. Verder schrijft de wet voor welke procedure er moet worden doorlopen, voordat een afwijking kan worden toegestaan. Onder de Wabo kan een afwijking worden toegestaan door:

- het verlenen van een tijdelijke afwijking 2.12, tweede lid, Wabo
- het verlenen van een binnenplanse afwijking 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, Wabo

- het verlenen van een afwijking voor kleinere strijdigheden 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, Wabo
- het verlenen van een projectbesluit 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo

Onderhavig project wordt via artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo mogelijk gemaakt. Dit is de zogenoemde 'omgevingsvergunning via de uitgebreide procedure'.

2. Huidig beleid

2.1 Rijksbeleid

Gezien de omvang en aard van voorliggend plan, het planologisch-juridisch regelen van het intern aanpassen van de bestaande bebouwing ten behoeve van het vergroten van de opvangcapaciteit, wordt het ruimtelijk rijksbeleid niet als het meest relevante toetsingskader beschouwd. Echter, het rijksbeleid biedt enkele aanknooppunten die verbreding van economische dragers op het platteland rechtvaardigen.

2.1.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

In de Nota Ruimte laat het Rijk voorts weten dat het ruimtelijke beleid beter moet gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet, waarbij de rijksoverheid een nieuwe rol aanneemt. De overheid richt zich niet langer op 'zorgen voor' een initiatief en de uitwerking van een ontwikkeling maar op 'zorgen dat' deze ontwikkeling tot stand komt. Gemeenten en provincies krijgen een grotere rol waarin zij aangeven welke kant de ontwikkeling van een gebied uit gaat.

Voor het beheer van het buitengebied is een economische vitale grondgebonden landbouw van belang. Het is ook een belangrijke economische en landschappelijke drager van het buitengebied. De formulering van het ruimtelijke beleid voor het feitelijke grondgebruik is een bevoegdheid voor gemeente en provincies. Er wordt van hen verwacht dat zij sturing geven aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw. Ook gelet het 'Gemeenschappelijk Landbouwbeleid' dient deze landbouw zich duurzaam te kunnen ontwikkelen.

Het project is niet strijdig met de Nota Ruimte.

2.1.2 Agenda Vitaal Platteland

De agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Agrarische bedrijven staan voor de opgave om in een periode van wisselende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen. De overheid geeft daarvoor de ruimte aan ondernemerschap op het platteland, door onder andere vermindering van regelgeving, kennis, opzetten van ondernemingsprogramma's en ontwikkelen van ruimtelijk beleid.

Het project is een voorbeeld van ondernemerschap op het platteland en is daarmee niet strijdig met de Agenda Vitaal platteland.

2.1.3 Nieuwe economische dragers: kansen voor het platteland (SER)

Naar aanleiding van de agenda voor Vitaal Platteland is de SER gevraagd om te adviseren over de invulling van de plattelandseconomie en de nieuwe economische dragers voor het platteland. Uit het advies, verschenen in oktober 2005, blijkt dat voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit het platteland evenwichtig ruimte moet bieden aan verschillende functies. Niet alle functies zijn in hun eentje economisch rendabel. De SER meent dat het van belang is simultaan aan functiecombinaties de economische bedrijvigheid te stimuleren, de ecologische en landschappelijke kwaliteit te verhogen en de sociale leefbaarheid op het platteland te bevorderen, en door combinaties van functies (zoals recreatie en waterberging, landbouw en natuurbeheer).

Het project is een voorbeeld van een nieuwe economische drager op het platteland en is daarmee in lijn met het rapport van de SER.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (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.

Uitbreiding bed en breakfast

Artikel 4.7 van de Provinciale Ruimtelijke verordening bepaalt dat bij algehele beëindiging of bedrijfsverplaatsing een agrarisch bouwperceel een andere functie kan krijgen. Dit artikel maakt andere bedrijfsmatige functies mogelijk na bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing, voor zover de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied. Hoofdregel is dat er ten minste 50% van de overige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Daar kan in een aantal gevallen van afgeweken worden. Deze gevallen zijn genoemd in lid 2, sub b, 1° tot en met 5°. In de daar genoemde gevallen kan worden volstaan met minder sloop.

Afwijking van de genoemde maatvoering is mogelijk als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan:

- herstel van landschapselementen
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisches cultuurlandschap);
- realisering van extra natuur binnen de Groene contour;
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern;
- sanering van niet-grondgebonden veehouderij uit de nabijheid van een natuurgebied (EHS).

Het betreffende perceel ligt buiten het landbouwontwikkelingsgebied. In het onderhavige geval vindt functiewisseling – intensieve veehouderij naar recreatie – plaats binnen de bestaande bebouwing. Afwijking van de hoofdregel dat tenminste 50% van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt kan worden gerechtvaardigd omdat er recreatiemogelijkheden worden gerealiseerd en de niet grondgebonden varkenshouderij wordt gesaneerd. Bovendien wordt de huidige bebouwing landschappelijk ingepast. Een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bed en Breakfast' is derhalve niet in strijd met het provinciaal belang.

De kwekerij en hoveniersactiviteiten

Op het terrein is er sprake van een (hoofdfunctie)kwekerij met (toegevoegde) hoveniersactiviteiten. In dit specifieke geval is er sprake van een aan het landelijk gebied gebonden agrarische functie, namelijk de kwekerij. Om de voorkomen dat de activiteit uitgroeit tot een tuincentrum, zal in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat verkoop aan particulieren niet is toegestaan. Qua bestemming van de activiteit kwekerij/hoveniersbedrijf wordt niet voor een bedrijfsbestemming, maar voor een agrarische bestemming gekozen, met toevoeging 'hoveniersactiviteiten toegestaan'.

2.2.2 Vooroverleg Provincie Utrecht

Bij schrijven van 7 maart 2011 heeft de provincie Utrecht aangegeven akkoord te gaan met onderhavig project. Deze brief is als bijlage bijgevoegd. Normaliter is voor hergebruik van agrarische bebouwing voor een andere functie de sloopregeling van toepassing. Omdat het hier en aan het landelijk gebonden nieuwe functie betreft, is het volgens de provincie gerechtvaardigd van de sloopregeling af te zien. De wijziging past binnen de gestelde voorwaarden van artikel 4.7 PRV.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen

In 2010 zijn de kadernotities voor de gemeentelijke structuurvisie en de deelvisies verschenen en breed gecommuniceerd. De reacties op de kadernotities zijn verwerkt in een reactienota die eind 2010 door de toenmalige raden van Abcoude en De Ronde Venen voor kennisgeving is aangenomen.

In de kadernotitie voor de structuurvisie is een planningsschema opgenomen. In die beoogde planning zijn de nodige wijzigingen ontstaan. De impact van het aantreden van de nieuwe gemeente, een nieuw college en veranderde gemeentelijke opgaven, heeft een herbezinning op de oorspronkelijke structuur en planning noodzakelijk gemaakt.

Mede bepalend hiervoor is ook de opstelling van de Provinciale Ruimtelijke Structuur Visie (hierna PSV) waarvoor input vanuit de gemeente wenselijk was. [voorontwerp PRS juli 2011- Ontwerp Structuurvisie april 2012] Gezien de helderheid van de reacties op de kadernotities en de redelijk grote consensus over de denkrichting bij tal van onderwerpen is besloten een andere stap in proces en planning te maken door het opstellen van een Voorloper op de gemeentelijke structuurvisie. Hierin wordt de koers voor de komende jaren uiteengezet. Deze is ook input geweest voor de Provinciale Structuurvisie en wordt later samen met de gemeenteraad en belanghebbenden in de uiteindelijke gemeentelijke Structuurvisie met bijbehorende acties uitgewerkt. De Voorloper is qua intentie en zienswijze al een flink voorschot op de uiteindelijke Structuurvisie, maar dan heel compact weergegeven.

De Voorloper besteedt aandacht aan enkele thema's en behoudenswaardige waarden in de gemeente.

Randen en linten

Naast de groene weidsheid, bestaat de kwaliteit van het landschap in de gemeente in hoge mate uit de historische ondergrond, terug te vinden in de linten en randen in het landschap. Die komen zowel voor in de kernen als in het open landschap, begeleiden de riviertjes of markeren de randen van droogmakerijen. Veelal vertellen ze de geschiedenis van de gemeente en hebben ze naast de landschappelijke een hoge historische waarde. De randen en linten lenen zich bij uitstek voor recreatieve ontwikkeling. Ze zijn het gezicht van de historie en krijgen een speciale status in de structuurvisie. De gemeente wil deze randen en linten bewaren.

Hoewel het projectgebied niet in een kenmerkend lint ligt, maakt het wel onderdeel van een bestaande lintstructuur. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen voor het behoud van deze structuren.

Agrarische sector

De agrarische sector is altijd bepalend geweest in het buitengebied van de gemeente. Het aantal agrarische bedrijven dat als kernactiviteit veeteelt heeft, loopt de komende jaren echter fors terug. Daar-

naast zal een klein aantal agrarische bedrijven juist sterk vergroten om internationaal mee te blijven doen. Dat brengt een aantal planologisch zwaarwegende afwegingen met zich mee. Schaalvergroting in de gemeente De Ronde Venen zal altijd plaats moeten vinden tegen de achtergrond van de tamelijk dichte bevolkingsopbouw in dit deel van het Groene Hart en de Randstad. Op het gebied liggen meer claims dan alleen de agrarische. Bijvoorbeeld:

- verdere ontwikkeling van recreatief potentieel;
- versterking van landschappelijke kwaliteiten;
- natuur en natuurontwikkeling;
- wonen, werken en leefbaarheid;
- infrastructuur;
- regiobelangen;
- cultuurhistorie.

De gemeente gaat samen met de sector kaders ontwikkelen die agrariërs in staat stellen meer nevenactiviteiten te ontwikkelen. Hierdoor kunnen agrariërs een gezonde inkomenspositie verwerven en kan het beheer van het landschap worden geborgd. De omschakeling van agrarisch naar nieuwe economische functies, zoals een hovenier en recreatieappartementen, sluit aan bij deze doelstelling.

Recreatief medegebruik

Het landschap van De Ronde Venen heeft een grote recreatieve potentie, van intensief naar extensief. Voor recreatie en sport wordt dat verder uitgewerkt. Maar ook in het te ontwikkelen landschapsplan en de landschapstoets komt aandacht voor het recreatief medegebruik. Niet alle delen van de gemeente zijn geschikt voor intensieve recreatie, in de toets moet daar aandacht aan gegeven worden. Grote delen van de gemeente zijn niet of nauwelijks toegankelijk terwijl dat wel zou kunnen. Uitweringsprogramma's kunnen daar een oplossing voor geven waarbij gebruikers en beheerders een actieve rol kunnen vervullen.

Grote recreatieparken met vakantiewoningen zijn niet meer voorzien in de gemeente. Wel zullen kleinschalige verblijfsmogelijkheden in de agrarische sector worden gestimuleerd. Desnoods wordt de regelgeving daarop aangepast. De agrarische sector heeft aangegeven dat dit een bijdrage kan leveren aan een gezonde bedrijfsvoering. Bovendien biedt het meer zekerheden voor het beheer van het landschap.

De ontwikkeling van recreatieappartementen op een voormalig boerderij past binnen deze uitgangspunten.

Specifiek

Het perceel ligt in deelgebied Polder Groot Mijdsrecht Noord-west. De droogmakerij bestaat uit de polder Groot Mijdsrecht Noord en Groot Mijdsrecht Zuid. In het oostelijk deel van Groot Mijdsrecht Noord en in Groot Mijdsrecht Zuid zijn natuur- en recreatie-ontwikkelingen gaande in het kader

van de Ecologische hoofdstructuur en het Plan de Venen. De agrarische bedrijvigheid in het westelijk deel van de polder Noord is overwegend kleinschalig. Ook vindt hier en daar bedrijfsbeëindiging plaats. Door het beperkte wegensysteem is schaalvergroting niet of nauwelijks mogelijk. Vestiging van alternatieve inkomstenbronnen zou hier aan de orde kunnen zijn. Daarbij moet de landschappelijke inpasbaarheid een rol spelen.

De gewenste omschakeling van het bedrijf, binnen bestaande bebouwing, past goed binnen deze doelstelling.

3. Overige beleid en wetgeving

3.1 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De Wgh richt zich voornamelijk op de bescherming van de woonomgeving en bevat normen voor de geluidbelasting op gevoelige bestemming (o.a. woningen).

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wgh in werking getreden. Voornaamste wijziging hierbinnen is de overgang van grenswaarden op basis van de etmaalwaarde (hoogste van dag-, avond- en nachtperiode) naar grenswaarden op basis van Lden (energetisch gemiddeld overdag, avond, nacht). Behalve wijzigingen in de Wgh is ook het Bouwbesluit aangepast op de nieuwe dosismaat. Het verschil tussen beide dosismaten is tevens verwerkt in de eenheid waar in ze worden uitgedrukt. Een etmaalwaarde worden weergegeven in dB(A) en Lden in dB.

Wegverkeerslawaai

De bouwmogelijkheden welke toegestaan worden, staan geen nieuwe geluidsgevoelige functies ingevolge de Wet geluidshinder toe. Recreatieappartementen worden niet gezien als gevoelige functies. Er wordt slechts intern een functie uitgebreid. Onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen railverkeer aanwezig. Dit aspect van geluidshinder is derhalve niet van toepassing in onderhavig plan.

Industrielawaai

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gezoneerd industrieterrein.

3.2 Bodem

3.2.1 Inleiding

Centrale doelstelling van het bodembeschermingsbeleid is het handhaven van een goede kwaliteit van de bodem en het grondwater. Deze algemene doelstelling wordt in het kader van (Actief) Bodembeheer verbijzonderd tot het realiseren van een acceptabele bodemkwaliteit in relatie tot de gebruiksfunctie en het minimaal voorkomen dat de bodemkwaliteit verder verslechtert. In de praktijk betekent dit onder andere:

- hergebruik van verontreinigde grond als bodem volgens het "stand still" principe (dat wil zeg-

gen kwaliteit grond en ontvangende bodem vergelijkbaar) en met toetsing op geschiktheid voor het (beoogd) gebruik;

- geen hergebruik van verontreinigde grond als bodem in grondwaterbeschermingsgebieden en slechts bij uitzondering in bodembeschermingsgebieden en EHS gebieden (indien de grond van buiten een gebied afkomstig is);
- functiegericht saneren, dat wil zeggen saneren tot een gehalte dat voor het bodemgebruik veilig is;
- bij het bepalen van het bodemgebruik rekening houden met aanwezige bodemverontreiniging.

Op grond van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) dient in het kader van de bestemmingswijziging (of een projectafwijking) een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Er dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In dit geval verandert de functie van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' en 'Hoveniersbedrijf'. Er is dus sprake van een verandering van functie.

3.2.2 Bodemonderzoek

Door Midden Nederland Milieu is in augustus 2012 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze aanvraag gevoegd.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem zwakke tot matige bijmengingen aan puindeeltjes waargenomen. Er is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In de bovengrond zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Formeel is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Vanwege de aangetroffen hoge concentraties is het in het aanvullende onderzoek ook nodig om een risicobeoordeling op te nemen. Omdat de verontreiniging ook is aangetroffen in de bovengrond dient bij eventueel grondverzet rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van zware metalenverontreiniging. Hiertoe is op 11 februari 2014 een BUS melding gedaan bij de provincie Utrecht.

Bij de voorgenomen functiewisseling wordt het terrein heringericht. Daarnaast kan uit de risicobeoordeling komen dat voor het terrein een gebruiksbeperking gaat gelden. Deze kan bestaan uit de voorwaarde dat de bestaande verharding in stand moet worden gehouden en dat de werkzaamheden in de bodem vooraf bij de provincie moeten worden gemeld. In de brief van de provincie (kenmerk 2006wem001536i) van 12 april 2006 is voor een deel van het terrein al een gebruiksbeperking vastgelegd.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Voor de beoordeling in onderhavig geval is de Wet geurhinder en veehouderij en de daarbij behorende Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing. Tevens is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) van toepassing. Vastgesteld zal moeten worden in hoeverre het voorgenomen project omliggende bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden belemmerd. Het betreft daarbij de geurbelasting op geurgevoelige objecten ende hindercontouren van niet-agrarische bedrijven..

Geurgevoelig object

In artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij staat de volgende definitie: geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Een woning is duidelijk een gebouw, dat geschikt is voor menselijk wonen. De ruimte die bestemd is voor de dagopvang voor kinderen zal moeten worden beoordeeld aan de hand van jurisprudentie.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt, dat de ruimte geschikt moet zijn voor permanent verblijf of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Bij de beoordeling of een gebouw bestemd en geschikt is voor menselijk verblijf, is het niet noodzakelijk dat gedurende 24 uur per dag personen in de betreffende ruimte aanwezig zijn.

Het zal duidelijk zijn, dat het gebouw voor recreatieappartementen bestemd en geschikt is voor menselijk verblijf. Aan de hand van deze gegevens kan worden geconcludeerd, dat de ruimte die bestemd is voor de recreatieappartementen moet worden aangemerkt als geurgevoelig object. Hetzelfde geldt voor de bebouwing van het hoveniersbedrijf.

Hindercontouren extern

In de directe omgeving van het projectgebied liggen er geen bedrijven, agrarisch of niet-agrarisch, waarvan de hindercontour zich tot over het projectgebied uitstrekt.

Hindercontour hoveniersbedrijf – recreatieappartementen

De hindercontour van een hoveniersbedrijf is 30 meter, volgens de VNG-brochure. Omdat het hoveniersbedrijf en de recreatieappartementen binnen dezelfde inrichting vallen, vormen zij geen belemmeringen voor elkaar. Een toelichting hierop wordt in de bijlage gevoegd.

Conclusie

De afwijking van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het juridisch mogelijk maken van extra recreatieappartementen beperkt omliggende bedrijven niet in hun bedrijfs- en uitbreidingsmogelijkheden.

3.4 Luchtkwaliteit

Bij planologische wijzigingen dient vooraf inzicht in de luchtkwaliteit te worden gegeven, om te bepalen of het gewenste plan mogelijk is in relatie tot de gestelde grenswaarden. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgesteld in de Wet luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

Niet in betekende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project 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 fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Getalsmatige invulling niet in betekende mate – grens

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Genoemd project betreft het omschakelen van agrarische bebouwing naar recreatieappartementen en een hoveniersbedrijfje. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'.

Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat om een project wat nauwelijks extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengt.

Aangezien het hier om een project met vijf extra recreatieappartementen gaat en de objecten niet worden beschouwd als gevoelige bestemming, is het aannemelijk dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

3.5 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is het van belang om onderzoek te verrichten naar de invloed van in de nabijheid gelegen inrichtingen en transportroutes en welke risico's hieraan verbonden zijn. Om dit inzichtelijk te maken heeft de provincie een risicokaart opgesteld. Uit de risicokaart blijkt, dat het perceel van initiatiefnemers buiten de risicocontouren van wegen en transportleidingen, Bevi-inrichtingen en van mogelijke andere bronnen die de veiligheid beïnvloeden, ligt.

3.6 Flora- en fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Het plan ligt niet binnen of in de direct omgeving van speciale beschermingszones. Daarnaast zijn de aard en omvang van voorliggend plan niet dermate groot, dat redelijkerwijs een significante negatieve

invloed op dergelijke beschermde gebieden verwacht kan worden. Het uitvoeren van onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit plan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);
- soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
- soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

In onderhavig geval is sprake van een interne verbouwing met een geringe extra verkeersaan trekking tot gevolg. Gezien de aard en omvang van het project is het uitvoeren van een flora- en fauna onderzoek niet noodzakelijk gebleken. Naar redelijkheid kan verwacht worden dat de uitvoering van het plan geen significante invloed heeft op soorten in de omgeving van het plangebied. Wel dienen, voor de verbouwing begint, de gebouwen te worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen.

3.7 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt behouden door middel van documentatie.

Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Op basis van dit onderzoek kan besloten worden tot behoud van de vindplaats, verder onderzoek of vrijgave van de locatie.

Op basis van artikel 41a Monumentenwet 1988 mag pas een archeologisch onderzoek worden geëist bij projecten groter dan 100 m². Ook is een archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk bij bodemverstoring (dus niet bij enkel een functiewijziging). Voor naslagmateriaal kan gekeken worden naar de Archeologische verwachtingenkaart (IKAW) en de Archeologische monumentenkaart (AMK).

In onderhavig geval is sprake van een uitbreiding binnen een bestaand gebouw. Omdat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, en derhalve geen sprake zal zijn van bodemverstoring, kan het uitvoeren van een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

3.8 Verkeer

Onderhavig project voorziet in het toestaan van een hoveniersbedrijf en vijf extra recreatieappartementen.

3.8.1 Hoveniersbedrijf

De verkeersaantrekkende werking van deze functies is zeer gering; bij het hoveniersbedrijf wordt namelijk geen detailhandel mogelijk gemaakt. Voorzien wordt in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Rond de loods voor het hoveniersbedrijf is veel manoeuvreer- en parkeerruimte ten behoeve van de bedrijfsvoering.

3.8.2 Recreatieappartementen

Voor het bepalen van het minimaal aan te leggen aantal parkeerplekken wordt aansluiting gezocht bij de publicatie 182 'Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering' van het CROW. Aansluiting wordt gezocht bij de normen die gelden voor een hotel in de 'rest bebouwde kom'. Daarvoor geldt een norm van gemiddeld één parkeerplek per kamer. In onderhavig geval moeten derhalve vijf extra parkeerplekken worden aangelegd, bovenop de reeds bestaande parkeerplekken voor de tien aanwezige appartementen. Deze ruimte is op het perceel ruim voorhanden.

Voor de verkeersaantrekkende werking van de boerderijkamers worden de normen uit publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer' van het CROW gebruikt. Aansluiting wordt gezocht bij de normen die gelden voor een bungalowpark. De doelgroep van een bungalowpark komt namelijk redelijk overeen met de doelgroep voor de boerderijkamers (gezinnen, vriendengroepen). Voor een bungalowpark geldt per tien bungalows een norm van 23,2 voertuigbewegingen. Per bungalow is dat dus ruim 2,3 voertuigbewegingen.

Echter, op een bungalowpark zijn vaak veel voorzieningen aanwezig. Veel bezoekers zullen het park niet vaak verlaten. In geval van de boerderijkamers is dit anders; zij worden gebruikt als overnachting tijdens een lange fietstocht of als uitvalsbasis naar activiteiten in de omgeving. Er zijn weinig voorzieningen, dus de klanten zullen een groot deel van de dag niet aanwezig zijn. Een norm van 2,3 voertuigbewegingen lijkt echter ook te verantwoorden voor de boerderijkamers. Indien men bijvoorbeeld de accommodatie overdag verlaat voor trips naar activiteiten in de omgeving of om er met de fiets op uit te trekken, zal het aantal voertuigbewegingen redelijkerwijs rond de twee liggen. Deze zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan eenvoudig door het omliggende wegennet opgevangen worden.

3.9 Water

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Ronde Venen.

Uit het plan voor de landschappelijke inpassing blijkt, dat het verharde oppervlak toeneemt. Daarnaast kan het door de verontreinigingssituatie in de bodem noodzakelijk zijn als saneringsmaatregel het gehele terrein te verharden. Naar de eventuele noodzaak daarvan wordt nader onderzoek uitgevoerd.

3.10 *Kabels en leidingen*

Om schade aan kabels en leidingen te voorkomen, dient voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden een zogenoemde Klic-melding gedaan te worden bij het Kadaster. In onderhavig geval is sprake van de (goeddeels) interne verbouwing van een bestaand bedrijfsgebouw, waarvoor in principe geen graafwerkzaamheden verricht zullen worden. Een Klic-melding wordt derhalve vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Mochten onverhoopt alsnog graafwerkzaamheden verricht worden, dan zal de uitvoerende partij alsnog een Klic-melding uitvoeren.

Vanwege de verontreinigingssituatie in de bodem mogen graafwerkzaamheden voor kabels en leidingen alleen worden uitgevoerd nadat het bevoegd gezag, de provincie Utrecht, een BUS-melding voor tijdelijke uitname heeft goedgekeurd.

4. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Ronde Venen geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Voor de uitvoering van het plan zijn financiële middelen beschikbaar; alle door de gemeente te maken kosten zullen via een (anterieure) overeenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer.

Het plan behelst het intern aanpassen van een bestaand bedrijfsgebouw ten behoeve van het realiseren van recreatieappartementen met bijbehorende voorzieningen. De economische risico's voor de realisatie van de verbouwing liggen bij de initiatiefnemer. Naar verwachting zullen de verbouwingskosten niet dermate hoog zijn, dat hieromtrent een risico betreffende de haalbaarheid van het plan te verwachten is.

Alle activiteiten zullen in de bestaande bebouwing plaatsvinden. Redelijkerwijs kan verwacht worden, dat omliggende woningen derhalve geen schade zullen ondervinden ten gevolge van de interne verbouwing, tevens vanwege de grote afstanden tussen het betreffende bedrijfsgebouw en omliggende (agrarische-, en/of woon-)bebouwing van derden. Aangetoond is, dat de interne verbouwing van het bedrijfsgebouw geen negatieve gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende ondernemers. Omliggende bedrijven ondervinden derhalve geen verhaalbare schade ten gevolge van de uitvoering van voorliggend initiatief.

Toewijsbare claims voor (vergoeding van) planschade zijn niet te verwachten. Eventuele planschadeclaims zullen via de anterieure overeenkomst neergelegd worden bij de initiatiefnemer.



71

weiland

71

stad

72

7

7

7

stad

71

71

VELDWEI

stad

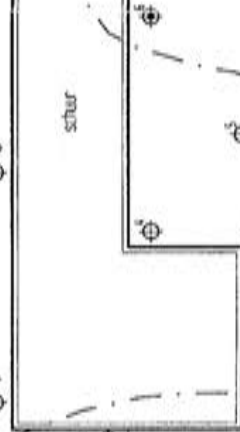
71

71



lovenschap

opslag



schuur



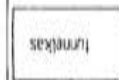
logieschuur



woning



K.2



tuinwasm



badkamer



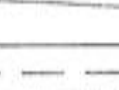
stalling / werkplaats



K.2



K.2



K.2



K.2



K.2



K.2

stad

stad

stad

stad

stad

stad

weiland

71

stad

stad

stad

stad

stad

0 10 20 30 40 50m

LEGENDA

⊕ boring met nummer

⊕ peilbus met nummer

— grens ondergrondse

- - - - - zwarte afdeling 1-waarde

Midden Nederland Milieu
Verkenning en aanvullend bodemonderzoek
Veldweg 2 te Wierveen
Studie met boringen, peilbus en verontreinigings-
contour vaste bodem

Projectnummer 2012455
Tussentijd 1-1
Schaal 1:500
Afmetingen A3, L
Datum aug. -2012
Onderzoek MP
Plaatsnaam 2012455A



Borduur 5
Postbus 253
8300 AC Ruurlo
Tel: 0571-363988
Fax: 0571-363988



provincie :: Utrecht

Afdeling Ruimte

09 MRT 2011

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
www.provincie-utrecht.nl

VERZONDEN 08.03.11

Aan:
De gemeente De Ronde Venen
t.a.v. de heer Röling
Postbus 250
3640 AG Mijdrecht

Datum 7 maart 2011
Nummer
Uw brief van 18 januari 2011
Uw nummer 808BB431
Bijlage geen

Team
Referentie
Doorkiesnummer
Faxnummer
E-mailadres
Onderwerp
GRO
A. Heinhuis
030-2582369
030-2582601
annemarie.heinhuis@provincie-utrecht.nl
Principeverzoek agrarische/recreatieve
activiteiten perceel Veldweg 2 te
Waverveen

Geachte heer Röling,

Op 18 januari 2011 heb ik van u een brief ontvangen, waarin werd verzocht om een reactie op het principeverzoek voor agrarische/recreatieve activiteiten op het perceel Veldweg 2 te Waverveen. Mijn reactie hierop is in deze brief verwoord.

Verzoek

Voor het perceel Veldweg 2 te Waverveen is in het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak (detailbestemming agrarische bedrijfsdoeleinden) toegekend met nadere aanduiding 'niet-grondgebonden veehouderij'. Het bedrijf biedt volgens de gemeente geen kansen meer om een optimale invulling te geven aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. De varkenshouderij is beëindigd en voor het huidige gebruik van de opstallen op het perceel is de agrarische bestemming niet meer passend. De eigenaar is voornemens de recreatie-activiteiten uit te breiden van de huidige 10 recreatieappartementen naar 15 en faciliteiten als een gemeenschappelijke zaal en douches toe te voegen waardoor het ook voor groepsaccommodatie kan worden gebruikt. Omdat de recreatieappartementen slechts seizoensgebonden inkomsten genereren wil de familie de op het perceel aanwezige kwekerij- en hoveniersactiviteiten voortzetten.

Op basis van de vigerende bestemming is het echter niet mogelijk de recreatieactiviteiten verder te ontwikkelen. Ook de hoveniersactiviteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente De Ronde Venen is voornemens om een wijzigingsbevoegdheid art. 18 lid 9a van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied toe te passen voor een bestemmingswijziging van Agrarisch naar Recreatie, om extra recreatieappartementen te kunnen realiseren, en van Agrarisch naar Bedrijfsbestemming om de huidige kwekerij- en hoveniersactiviteiten te behouden.

U geeft aan dat er als gevolg van het beoogd hergebruik (recreatieve ontwikkeling en de kwekerij- en hoveniersactiviteiten), geen belemmeringen qua milieu, geur- en geluidshinder ontstaan voor de omliggende functies en dat er geen bestaande bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden

Het provinciehuis is per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS te bereiken via GVB-Lijn 11 (richting De Uithof).

Heeft u klachten? Provinciale klachtencommissie, 030-2583322.



beperkt. Daarnaast verwacht u geen grote toename van het aantal verkeersbewegingen en is er ruim voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel beschikbaar.

Uit uw gegevens blijkt verder dat hergebruik plaats vindt binnen de bestaande bebouwingsmassa. De nieuwe recreatieappartementen worden in, of op de plaats van, bestaande bebouwing gerealiseerd. Het hoveniersbedrijf wordt in een bestaande (varkens)stal gerealiseerd. Voor de kwekerij worden geen nieuwe gebouwen opgericht.

Er zal tenslotte geen sprake zijn van detailhandel.

Provinciaal beleid

Genoemde locatie ligt ten noorden van de kern Waverveen, buiten de rode contour, en in een gebied dat in de Provinciale Structuurvisie aangemerkt is als landelijk gebied 2 met hoofdfunctie agrarisch. Deze aanduiding is opgenomen voor gebieden met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw. Veel van deze gebieden hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik; binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

Het beleid voor het hergebruik van de vrijkomende bebouwing (functieverandering) is van toepassing. Dit beleid is gericht op ontstening van het landelijk gebied. Van een forse reductie te slopen overige bedrijfsbebouwing kan worden afgeweken bij meer aan het landelijk gebied gebonden functies w.o. ook plattelandstoerisme valt. Mits aan een aantal voorwaarden op het gebied van hinder, verkeer en visuele gevolgen wordt voldaan.

De ontwikkeling ligt in Groot Mijdrecht Noord West. Het is nu nog niet helemaal duidelijk hoe de toekomstige inrichting van het westelijk deel van de polder Groot Mijdrecht Noord eruit gaat zien. In een deel van het westelijk plangebied zal de agrarische functie de komende tientallen jaren gehandhaafd kunnen blijven.

Afweging

Uitbreiding bed en breakfast

De uitbreiding bed en breakfast met 5 appartementen kan onder de noemer 'plattelandstoerisme' worden geschaard en mogelijk worden gemaakt binnen het provinciaal beleid, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Nabijgelegen agrarische bedrijvigheid mag door de voorgenomen ontwikkeling niet worden belemmerd. Ook ten aanzien van andere bedrijvigheid en eventuele woonfuncties geldt dat deze door de functieverandering niet onevenredig mogen worden benadeeld.

Bij de aspecten verkeer en visueel zal een – potentieel – meer dan geringe hinder over het algemeen betekenen dat de betrokken activiteit in het landelijk gebied niet aanvaardbaar is. Voor de aanvaardbaarheid zijn aspecten van hinder (bedrijvigheid en woningen), verkeer en visuele aspecten van belang. U schrijft dat ten aanzien van de aspecten hinder en verkeer geen problemen te verwachten zijn. Het visuele aspect gaat om ingrijpende verbouwingen die nadelige gevolgen hebben voor de uitstraling van het geheel in relatie tot de omgeving, of een relatief grote oppervlakte aan parkeergelegenheid. Het visuele aspect is op de bijgevoegde tekening niet te zien en kan door mij derhalve niet worden beoordeeld. Ik verzoek u het visuele aspect voldoende mee te nemen bij het vervolg gezien de ontwikkeling gelegen is in het Nationale Landschap Het Groene Hart, waar behoud van landschappelijke



identiteit/kernkwaliteiten van belang is. Aanbevolen wordt hiervoor de 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, Groene Hart, december 2010' te raadplegen. Ook in de 'Uitvoeringsstrategie 2007-2013 Recreatie en toerisme in de Venen' wordt gesteld dat voor verblijfsrecreatie in de Venen de sleutelwoorden 'kleinschaligheid' en 'landschappelijke' inpassing zijn.

Van belang is dus dat het huidige kleinschalig karakter van de activiteit uitgangspunt blijft. Daarnaast wil ik u er nog op wijzen dat permanente bewoning van de appartementen ongewenst is. Handhaving van de gemeente is op dit punt van belang.

Alles overziende en afwegende kan ik concluderen dat een bestemmingswijziging van Agrarisch naar Bed en Breakfast niet in strijd is met het provinciaal belang.

De kwekerij en hoveniersactiviteiten

Op het terrein is er sprake van een kwekerij met hoveniersactiviteiten. Bij de beoordeling ben ik uitgegaan van de hoofdfunctie kwekerij met een hovenier als toegevoegde activiteit. In dit specifieke geval is er sprake van een aan het landelijk gebied gebonden agrarische functie (kwekerij). Ik heb nota genomen van het feit dat verkoop is niet toegestaan. Het belang van deze voorwaarde wil ik nogmaals benadrukken, dit om te voorkomen dat de activiteit uitgroeit tot een tuincentrum.

Voorts is het van belang dat in de planregels wordt vastgelegd dat buitenopslag ten behoeve van het hoveniersbedrijf niet is toegestaan. Dit reduceert op deze wijze een nieuwe mogelijkheid/vorm van verrommeling.

Ik vraag er nogmaals bijzondere aandacht voor dat nieuwe functies in het landelijk gebied, die binnen afzienbare tijd zouden leiden tot een groter ruimtebeslag dan op grond van de randvoorwaarden mogelijk is, niet in overeenstemming zijn met het uitgangspunt van ontstening van het landelijk gebied.

Conclusie

Alles overziende kom ik tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling in principe mogelijk is.

Qua bestemming van de activiteit kwekerij/hovenier opteer ik niet voor een 'bedrijfsbestemming'. Hierin schuilt het gevaar dat er ongewenste bedrijfsmatige activiteiten mogelijk worden die niet aan het landelijk gebied gebonden zijn. Een bestemming Agrarisch met toevoeging 'Hoveniersactiviteiten toegestaan' is in dit specifieke geval passender en heeft mijn voorkeur.

Ik vertrouw er op u voorhands voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u terecht bij mevr. A. Heinhuis, bereikbaar via de in het briefhoofd vermelde contactgegevens.

Hoogachtend,

W.G. Takken

Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen