

projectnaam
Stammerdijk 23 Diemen

datum
27 maart 2025

projectnummer
P08416

opdrachtgever
Gemeente Diemen

BRO
projectleider
JvdA

projectteam
RvdH, SAI

review
JvdA

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Het voornemen bestaat om aan de Stammerdijk 23 te Diemen een bestaande manege uit te breiden door middel van nieuwbouw van een rijhal en stallen. Dit traject loopt reeds meerdere jaren. Om de uitbreiding mogelijk te maken is een omgevingsvergunning benodigd om af te wijken van het bestemmingsplan. De volgende strijdigheden met het bestemmingsplan zijn aan de orde:

- De binnenrijbak krijgt een nokhoogte van 9,2 meter en een goothoogte van 4,25 meter. Dit is strijdig met het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de rijhal is 8 meter, de maximale goothoogte 4 meter.
- De loods krijgt een goothoogte van 3,85 meter. De maximale goothoogte bij een gebouw mag echter niet meer bedragen dan 3 meter.
- Maximum bebouwd oppervlak wordt overschreden met 738 m².
- De langeercirkel wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd.
- De stapmolen worden buiten het bouwvlak gerealiseerd.
- De paddocks worden buiten het bouwvlak gerealiseerd.
- De buitenrijbak wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Natuur - Weiland', dit is strijdig gebruik.
- Om de buitenrijbak worden 6 lichtmasten van 6 meter hoogte gerealiseerd. Dit is niet toegestaan en voldoet niet aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Op 16 juni 2022 is hiertoe door initiatiefnemer een aanvraag ingediend. De procedure omtrent deze aanvraag loopt nog. Derhalve is het recht, zoals geldend ten tijde van de aanvraag, nog altijd van toepassing.

De gemeente Diemen heeft BRO gevraagd om een onafhankelijk advies uit te brengen omtrent de omgevingsvergunningaanvraag voor de Stammerdijk 23 te Diemen. Specifiek is gevraagd om advies uit te brengen over de volgende 2 vragen:

1. Voldoet het aangevraagde plan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening?

2. Welke aanvullingen zijn benodigd om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en welke risico's kunnen hierbij wordenesignaleerd?

De beoordeling spitst zich conform verzoek toe op de volgende 2 stukken, die aan BRO zijn verstrekt:

1. Ruimtelijke onderbouwing (incl. bijlagen) DLV Advies, d.d. 12 maart 2024;
2. Ruimtelijke visie DLV advies, d.d. augustus 2024.

In dit advies beoordelen wij of er ons inziens sprake is van een goede ruimtelijke ordening op basis van de volgende onderdelen:

- Landschap
- Stedenbouw
- Beleid
- Milieu- en omgevingsaspecten.

Het planvoornemen wordt op basis van expert judgement beoordeeld op basis van deze onderdelen. Hierbij signaleren wij eventuele risico's en onderscheiden wij (potentiële) knelpunten, onderdelen die aanvulling/aanscherping behoeven en onderdelen die ons inziens acceptabel en voldoende onderbouwd zijn. Het resultaat is een integraal advies over enerzijds de juridisch-planologische aanvaardbaarheid van het planvoornemen op zichzelf en anderzijds de kwaliteit, volledigheid en juistheid van de ingediende stukken. Opgemerkt wordt dat wij géén inhoudelijke beoordeling van de uitgevoerde onderzoeken hebben uitgevoerd, anders dan een beoordeling op juistheid van de uitgangspunten, op actualiteit en op volledigheid.

Afgesloten wordt met een conclusie en advies.

1. Algemeen

Enkele algemene bevindingen:

- De uitwerking van de strijdigheden met het bestemmingsplan is goed te volgen en voor zover wij kunnen toetsen correct;
- De onderbouwing ten aanzien van de volwaardigheid van het agrarisch gebruik is goed te volgen;
- De beschrijving van de huidige situatie is beknopt maar voldoende;
- De planbeschrijving is over het algemeen goed te volgen en voldoende duidelijk. De ruimtelijke visie geeft hier aanvullende input over. Aanbevolen wordt om in de definitieve stukken een koppeling met deze visie te leggen;
- Een beschouwing van de participatie ontbreekt.

2. Landschap en stedenbouw

De planlocatie betreft een solitair bebouwd erf, omringd door onbebouwde gronden met een agrarische inrichting en bebossing (Diemberbos). De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een (beperkte) uitbreiding van het bebouwd erf, met name door de aanleg van de rijbak.

De locatie is gelegen in het gebied Vechtstreek-Noord. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL, thans: Beschermd landschap) Vechtstreek-Noord bestaat uit grotendeels veenrivierenlandschap. In par. 3.2.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan het provinciaal beleid op dit punt. Daarnaast is in de Ruimtelijke visie uitvoerig aandacht besteed aan de landschappelijke kwaliteiten en kenmerken van de planlocatie en omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling de kernkwaliteiten van het BPL Vechtstreek-Noord niet zal aantasten. De onderbouwing hiervan in de RO is mager. In de Ruimtelijke visie is dit aangevuld. Een duidelijke toetsing aan de kernkwaliteiten van het BPL Vechtstreek-Noord ontbreekt echter. Elementen hiervan komen zeker terug in de stukken, maar een systematischer toetsing hieraan is aanbevolen.

Ruimtelijke visie (DLV Advies, augustus 2024)

De Ruimtelijke visie betekent een welkome aanvulling op de beperkte landschappelijk-stedenbouwkundige onderbouwing uit de RO. Wat betreft de ruimtelijke visie constateren wij het volgende:

- De ligging en specifieke kenmerken van de omgeving van de planlocatie zijn voldoende beschreven;
- De erfhistorie is duidelijk beschreven;
- Er is terecht rekening gehouden met de bestaande situatie en de beperkte ruimtelijke kwaliteit van het erf en de bebouwing;
- Er wordt ingegaan op de kernwaarden van het Veenrivierengebied. Niet duidelijk is echter waarop deze kernwaarden gebaseerd zijn. De toetsing aan de kernwaarden is goed te volgen en kan worden onderschreven;
- Daarnaast wordt ingegaan op de kernwaarden van de Stammerdijk. Deze zijn te onderscheiden van de kernwaarden voor het grotere gebied. Ook hier mist echter een bron (er wordt een landschapsdeskundige aangehaald, maar niet meer dan dat);
- In de analyse van het nieuwe erf wordt uitgebreid ingegaan op de architectonische keuzes. De stedenbouwkundige en landschappelijke keuzes die gemaakt zijn voor de erfopzet blijven in sommige opzichten ietwat onderbelicht;
- De verantwoording van de paddock aan de noordzijde (overzijde van de sloot) zou ons inziens uitvoeriger en explicieter moeten worden beschreven. Dit is immers in afwijking van de bestemming en men steekt de sloot over. Een beeld van de locatie op groter schaalniveau kan hierin nuttig zijn;
- Bij de aanzichten en beschouwing van de zichtlijnen wordt vrijwel uitsluitend ingegaan op de bebouwing en specifiek de stapmolen, maar ook de overige elementen (paddocks, langeercirkel en parkeerplaats) hebben een impact op het aanzicht;

- Eén zichtlijn gaat verloren. De onderbouwing hiervan is net voldoende te noemen;
- Een duidelijke koppeling tussen de ruimtelijke visie en het landschappelijke inpassingsplan ontbreekt. Wij adviseren om in de ruimtelijke onderbouwing een koppeling tussen de verschillende documenten en onderdelen te leggen, zodat een duidelijke integrale afweging blijkt.

Landschappelijk-stedenbouwkundige beoordeling BRO

Het planvoornemen achten wij op hoofdlijnen stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar en te verantwoorden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wij constateren hierbij de volgende zaken:

- Duidelijk is dat de ruimtelijke kwaliteit in de huidige situatie veel te wensen over laat. Een vernieuwing en modernisering van het erf is dan ook vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt wenselijk te noemen.
- Wij onderschrijven het belang dat er sprake blijft van een herkenbaar solitair erf. De inpassingsmaatregelen dragen hieraan bij. Een uitbreiding van het erf is in die zin niet onacceptabel;
- De uitbreiding van de gebouwen van de manege achten wij stedenbouwkundig inpasbaar. De positionering, omvang en ruimtelijke uitstraling zijn passend op het erf en de gebouwen worden geconcentreerd. De stapmolen vormt hierin een herkenbaar element en is een goede toevoeging.
- De gekozen beeldkwaliteit en architectuur lijkt ons passend bij de functie en historie en aldus van voldoende kwaliteit. Deze draagt ook bij aan het voorkomen van een te massieve uitstraling;
- Er wordt over het algemeen logisch aangesloten bij de perceelsranden;
- Er is sprake van een uitbreiding van het erf van de manege in noordelijke richting door de toevoeging van een paddock binnen de Natuurbestemming, aan de overzijde van de sloot. In beginsel achten wij deze uitbreiding landschappelijk verantwoord. Er

gaan geen belangwekkende zichtlijnen verloren. Daarnaast heeft dit perceel al een agrarisch karakter en inrichting.

- Ook aan de noordwestelijke rand is sprake van een uitbreiding van het erf. Hier wordt wél een zichtlijn verminderd. Hoewel er sprake blijft van een open ruimte en de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast, vinden wij deze uitbreiding vanuit landschappelijk oogpunt een aandachtspunt. Het is jammer dat het agrarische karakter hier niet terugkomt, met name vanwege de parkeerplaats. Wij zien deze uitbreiding als het voornaamste landschappelijk-stedenbouwkundige aandachtspunt. Het is een minpunt dat het parkeren aan de voorzijde gesitueerd blijft, ondanks de landschappelijke inpassing daarvan. Het is aan te bevelen de positionering hiervan (in het kader van de terreinindeling als totaal) goed toe te lichten in de stukken;
- De landschappelijke inpassing wordt ten opzichte van de huidige situatie verbeterd en wordt in redelijke mate aangebracht. Het landschappelijke inpassingsplan lijkt ons gedegen en voldoende compleet.

3. Beleid

In deze paragraaf toetsen wij het initiatief aan het geldende beleid en bekijken we de onderbouwing van de verschillende beleidsmatige aspecten. Hierbij houden we de volgorde van de ruimtelijke onderbouwing aan.

Hoofdstuk 3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

In deze paragraaf wordt een uitgebreide samenvatting van de NOVI gegeven. Concreet wordt verwezen naar de toetsing bij het Barro en het provinciaal beleid. Er zijn geen concrete risico's voor dit onderdeel en de verwijzing is acceptabel. Er is geen aanvulling of aanscherping nodig op dit onderdeel.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Er wordt terecht geconstateerd dat de planlocatie niet binnen de binnen het Barro aangewezen projectgebieden is gelegen. Het Barro is inderdaad niet van toepassing en er is geen sprake van strijdigheid. Derhalve is deze paragraaf voldoende gemotiveerd en is er geen aanvulling nodig.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Niet duidelijk is of de ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er wordt voorbij gegaan aan de vraag of de ontwikkeling onder de term 'Andere stedelijke voorziening' valt. Op dit punt is een verbetering van de onderbouwing nodig. Op basis van de uitspraak ABRvS 24 februari 2016: ECLI:NL:RVS:2016:484 lijkt een manege als stedelijke functie te worden beschouwd. Het IPLO geeft hier ook geen expliciete duidelijkheid over. Het verdient in ieder geval aanbeveling hier stelling in te nemen, bijvoorbeeld door deze zekerheidshalve/ten overvloede als stedelijke functie te beschouwen. Ons inziens zijn er voldoende argumenten voorhanden dat deze functie op deze locatie passend is.

Verder wordt onterecht gesteld dat de oppervlakte niet vergroot wordt. In paragraaf 1.3 wordt gesteld dat er voor de gewenste bedrijfsopzet 3.019 m² bebouwd zal worden terwijl in het bestemmingsplan in de huidige situatie 2.281 m² is toegestaan. Daarnaast wordt een agrarische bestemming toegevoegd naast de huidige sportbestemming. Het totale ruimtebeslag wordt vergroot.

Conclusie: aanpassing/aanvulling is noodzakelijk. De onderbouwing is te beknopt en daarmee een risico.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid ingegaan op de omgevingsvisie NH2050. Er worden 5 thema's langsgelopen, waar hieronder verder op ingegaan wordt. Wat opvalt is dat niet ingegaan wordt op het thema 'Leefomgevingskwaliteit', hoofdstuk 3 in de Omgevingsvisie. Dit wordt niet gezien als een risico, maar kan wel aangescherpt worden.

- Dynamisch schiereiland: geen opmerkingen. Gebied ligt inderdaad niet in kustgebied. De constatering dat de aspecten aansluiting verscheidenheid kustlandschappen; aansluiting karakteristieke kustlijnen en Ecologische verbindingen aanvullen centraal staan wordt onderschreven.
- Metropool in ontwikkeling: De constatering dat de aspecten wonen en werken binnenstedelijk; investeren in alle verkeersnetwerken, regionaal verkeer boven doorgaand; landschap als onderdeel metropolitaan systeem; ontwikkelen binnen beschikbare milieuruimte centraal staan klopt. Voor wonen en werken binnenstedelijk wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. Dit moet mogelijk worden aangepast na aanpassing van de paragraaf Ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie dat de ontwikkeling geen betrekking heeft op verkeersnetwerken wordt onderschreven. Het aspect landschap is in de paragraaf 'Landschap' al door ons beschouwd. Er wordt terecht geconcludeerd dat de ontwikkeling geen betrekking heeft op de complexen met milieucontouren. Op kaart 5 van de Omgevingsvisie NH2050 ligt de gebiedsbegrenzing van dit aspect ook buiten de planlocatie.
- Sterke kernen, sterke regio's: Op basis van de onderbouwing wordt aangesloten bij de conclusie dat de ontwikkeling de doelstelling voor sterke kernen en sterke regio's niet in de weg staat.
- Nieuwe energie: Er wordt geconstateerd dat aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en energie voldaan zal worden. Daarnaast wordt gesteld dat eventueel in overleg met de gemeente mogelijkheden worden onderzocht voor de realisatie.

tie van voorzieningen voor duurzame energie. Het is niet duidelijk of dit ook daadwerkelijk gebeurd is, dit zou eventueel aangevuld kunnen worden.

- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: De juiste aspecten worden geconstateerd en voldoende onderbouwd. Er wordt verwezen naar de paragraaf ecologie en wateraspecten. Aanvulling is niet noodzakelijk.

Conclusie: aanvulling m.b.t. thema 'leefomgevingskwaliteit' is wenselijk. Verder kan waar mogelijk worden verduidelijkt hoe met duurzame energievoorzieningen wordt omgegaan in het plan.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Er wordt in deze paragraaf uitgebreid onderbouwd hoe wordt voldaan aan de omgevingsverordening NH2020. Daarbij ligt de aandacht vooral op de landschappelijke inpassing in het kader van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Voor de beschouwing van dat onderdeel verwijzen we naar de paragraaf 'Landschap' in dit advies.

Er wordt niet ingegaan op de instructieregels die gelden voor agrarische bedrijven en het landelijk gebied (par. 6.2.4) of niet onderbouwd dat er geen sprake is van een agrarisch bedrijf, terwijl de ontwikkeling wel in deze werkingsgebieden ligt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regels voor landelijk gebied. Dit zijn dan ook de voornaamste aandachtspunten waarop aanscherping nodig is. Tot slot ontbreekt een algemene conclusie aan het einde van de paragraaf.

Conclusie: aanvulling m.b.t. toetsing aan regels voor landelijk gebied wenselijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijke omgevingsvisie

Het is voor ons niet mogelijk om de 'oude' omgevingsvisie te raadplegen, daarom is getoetst aan de nieuwe omgevingsvisie. De onderbouwing is zeer beknopt. Enerzijds wordt gesteld dat voor sportvoorzieningen en recreatievoorzieningen ruimte gezocht wordt in het stedelijk gebied, anderzijds wordt gesteld dat dit een recreatieve functie in het buitengebied betreft. De redenering is lastig te volgen. Er wordt daarnaast niet ingegaan op de andere ambities die gelden voor het deelgebied 'buitengebied' zoals het behoud van de openheid van het landschap. De specifieke meerwaarde van de ontwikkeling voor sport en recreatie in de gemeente wordt en ambities van de gemeente op dit vlak worden niet beschreven. Naar verwachting vormt deze paragraaf geen risico, maar deze kan wel verder worden onderbouwd.

Conclusie: de onderbouwing t.a.v. de omgevingsvisie is te mager en dient te worden aangevuld.

Overig beleid

Er is niet getoetst aan andere beleidsstukken van de gemeente Diemen. Voor zover wij op basis van een beleidscheck hebben kunnen nagaan, zijn er geen belangwekkende beleidsstukken die ontbreken. Wij adviseren de gemeente om dit zekerheidshalve nog te verifiëren.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf toetsen wij het initiatief aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten als onderdeel van een 'goede ruimtelijke ordening' en bekijken we de onderbouwing van de verschillende aspecten. Hierbij houden we de volgorde van de ruimtelijke onderbouwing aan.

4.1.1 Milieuzonering

Wij kunnen de stelling dat het plangebied in gemengd gebied ligt onderschrijven, dit is voldoende onderbouwd. De richtafstanden voor een manege zijn juist overgenomen uit de VNG Brochure. Eventueel kan nog vermeld worden wat de richtafstanden zijn na verlaging door gemengd

gebied. Er is nu getoetst aan de reguliere richtafstanden voor een categorie 3.1-functie. Het maatgevende gevoelige object ligt inderdaad op voldoende afstand. Overigens lijkt de maatschappelijke functie 'schooltuin A. Wagner' en dienstwoning aan de Provincialeweg 53 op kortere afstand te liggen. De conclusie dat de manege geen hinder veroorzaakt op gevoelige objecten in de omgeving en anderzijds geen omliggende bedrijven en functies worden beperkt, wordt echter onderschreven.

Conclusie: de onderbouwing is wat rommelig opgeschreven en de redeneerlijn kan worden verbeterd. De eindconclusies kunnen echter worden gedeeld.

4.1.2 Geur

Het aspect geur is voldoende onderbouwd. Er is terecht aangegeven dat paarden vaste afstandsdieren zijn. Het is echter niet duidelijk uiteengezet of de locatie binnen of buiten de bebouwde kom ligt en welke van de vier afstanden hier van toepassing is. Overigens geldt voor alle vier afstanden dat hieraan voldaan kan worden. De afstand van 270 meter tot woningen klopt. Overigens lijkt de maatschappelijke functie 'schooltuin A. Wagner' en dienstwoning aan de Provincialeweg 53 op kortere afstand te liggen.

Ons inziens dient de logiesfunctie, ook al wordt deze slechts beperkt benut, wel een geurgevoelig object. Geadviseerd wordt om de onderbouwing op dit punt aan te vullen.

Wij sluiten aan bij de conclusie in de onderbouwing dat geur geen belemmering vormt.

Conclusie: verduidelijking van de toe te passen minimale afstanden en toevoeging van een beschouwing t.a.v. de logiesfunctie is wenselijk. De eindconclusies kunnen echter worden gedeeld.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit wordt voldoende onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing. Er wordt echter niet ingegaan op de uitstoot die ontstaat door een eventuele toename van verkeersbewegingen. Er wordt later in de onderbouwing gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Dat kan in deze paragraaf verder aangescherpt worden.

Conclusie: tekstuele aanvulling voorgesteld, maar in beginsel voldoende onderbouwd.

4.1.4 Volksgezondheid

Er worden inderdaad geen gevoelige functie en geen varkens- en pluimveehouderijen mogelijk gemaakt. Er worden geen geiten gehouden. Conclusie dat geen advies van GGD nodig is kan worden onderschreven.

4.1.5 Geluid

Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd en in de onderbouwing zelf is uiteengezet hoe aan de Wgh en Bgh voldaan wordt. Er wordt genoemd dat een manege geluid veroorzaakt, dat klopt. Er wordt niet genoemd dat de manege niet geluidgevoelig is en dat daarom niet getoetst wordt. Er zijn inderdaad geen geluidgevoelige objecten binnen 30 m. De koppeling met de VNG-brochure komt een beetje uit de lucht vallen (is immers een ander toetsingskader dan Wgh/Bgh). De uitleg waarom bij een eigen bedrijfswoning niet naar industrielawaai van het eigen bedrijf gekeken hoeft te worden mist. Dit is een risico. Daarnaast kan worden verduidelijkt dat de logiesfunctie niet geluidgevoelig is.

Conclusie: de conclusie dat er geen belemmeringen zijn en geen onderzoek nodig is, kan worden gedeeld. Tekstuele aanscherping is wenselijk.

4.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

De opbouw/structuur van de paragraaf is soms verwarrend. Kopjes komen niet altijd overeen met de inhoud. Advies is om een logische volgorde aan te houden:

1. Plaatsgebonden risico, eventueel uitgesplitst in risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes;
2. Groepsrisico, uitgesplitst in risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes;
3. Verantwoording groepsrisico;
4. Advies veiligheidsregio.

Onduidelijk is ook of advies van de Veiligheidsregio is gevraagd of nodig is. Ons inziens is dit wel vereist.

Paragraaf plaatsgebonden risico:

De planlocatie ligt op korte afstand van een hogedruk aardgastransportleiding. In deze paragraaf wordt niet duidelijk of de planlocatie binnen of buiten het invloedsgebied van de gasleiding ligt. Beide standpunten worden namelijk genoemd in de tekst. Er wordt gesteld dat de omvang van het invloedsgebied opgevraagd kan worden bij Gasunie, maar het wordt niet duidelijk of dit ook daadwerkelijk gebeurd is. De omgevingsdienst concludeert in haar advies dat het plangebied volledig binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding ligt. De onderbouwing is hier niet mee in overeenstemming.

In de onderbouwing wordt op een afbeelding inzichtelijk gemaakt waar de planlocatie ligt ten opzichte van de gasleiding. Er wordt niet naar de juiste locatie gewezen op de afbeelding en daardoor onterecht geconcludeerd dat deze niet in het invloedsgebied ligt. In een oudere versie van de onderbouwing wordt wel de juiste locatie aangewezen.

In de onderbouwing wordt in een alinea gesproken over 1% letaliteitsgrens en 100% letaliteitsgrens, maar deze alinea maakt niet duidelijk of de locatie binnen deze grens ligt en welke grens van toepassing is op het plan.

In de laatste zin van de paragraaf plaatsgebonden risico wordt geconcludeerd dat het plan binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting ligt. Er wordt niet duidelijk om welke inrichting dit gaat.

Paragraaf Transportroutes:

De eerste zin van deze paragraaf lijkt niet te kloppen. Daarnaast is er veel overlap met de paragraaf hiervoor wat onduidelijkheid en tegenstrijdigheid veroorzaakt. Deze paragraaf heeft dan ook aanscherping nodig.

Paragraaf groepsrisico:

In deze paragraaf wordt opnieuw gesteld dat de ontwikkeling niet binnen het invloedsgebied van de gasleiding ligt. Wel wordt een verantwoording van het groepsrisico geboden. Deze verantwoording is niet van voldoende kwaliteit. Er worden argumenten gebruikt die niet onderbouwd worden. Er wordt bijvoorbeeld gesteld dat de locatie zeer goed ontsloten is, maar niet waarom/hoe dit het geval is. Bij een fakkelbrand is de locatie namelijk mogelijk vanaf de westzijde niet meer bereikbaar. Er wordt gesteld dat de locatie ver genoeg van de leiding is, maar niet waarop ‘ver genoeg’ gebaseerd is.

In de conclusie wordt gesteld dat het aantal aanwezige personen niet zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Mogelijk is dit hier niet het geval, dit behoeft aanscherping.

Conclusie: de onderbouwing op dit aspect schiet op dit moment tekort. Aanvulling is noodzakelijk.

4.1.7 Bodem

Er is in het kader van de ontwikkeling geen bodemonderzoek uitgevoerd. Er is geen sprake van een strenger bodemgebruik. Strikt genomen is daarom geen bodemonderzoek nodig. De conclusie dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de voorgenomen functie wordt onderschreven.

Er wordt in de paragraaf externe veiligheid gesproken over een oude benzinetank, is er daarmee geen risico op ernstige bodemverontreiniging? Geadviseerd wordt om dit nader te beschouwen.

De Omgevingsdienst heeft het aspect bodem niet beoordeeld.

4.1.8 Hoogspanningsverbindingen

In deze paragraaf wordt gesproken over hoogspanningsverbindingen. In de algemene tekst wordt met name gesproken over bovengrondse hoogspanningslijnen. Vervolgens wordt genoemd dat een ondergrondse hoogspanningslijn in de nabijheid van het plangebied ligt. De geldende regels en beschermingszone van ondergrondse hoogspanningslijnen worden niet genoemd. De exacte afstand tot de hoogspanningslijn wordt niet genoemd. Daarnaast wordt niet gesproken over de rekenafstand. Deze paragraaf moet daarom aanvullend onderbouwd worden om aan te tonen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: tekstuele verbetering is wenselijk, maar er worden geen belemmeringen verwacht.

4.1.9 Lichthinder

Wij verwachten niet dat het aspect lichthinder een belemmering zal vormen voor de ontwikkeling. We hebben op deze paragraaf geen opmerkingen, behalve de aanvulling dat er geen woningen in de nabije omgeving liggen die overlast kunnen ervaren.

4.1.10 MER

Op deze paragraaf hebben wij geen opmerkingen.

4.2 Ecologie

Gebiedsbescherming:

Kaart en afstand tot Natura 2000 kloppen niet en komen niet overeen met de quickscan. Er wordt niet gesproken over externe werking, ook al is dat gezien de afstand niet te verwachten. Dit is wel genoemd in de

quickscan, over nemen in de onderbouwing zou logisch zijn. Verder geen knelpunten of verbeterpunten gesignaleerd.

Uitgangspunten AERIUS:

De stikstofberekening is aangeleverd als bijlage, hier wordt naar verwezen in de onderbouwing. De berekening is van 29 februari 2024. Deze is niet uitgevoerd met de meest recente versie van de Aeries Calculator (11 februari 2025, versie 2024.1.1).

De onderbouwing van de berekening is opgenomen in het document bijlage WNB, van DLV advies, d.d. 29-02-2024. Deze onderbouwing is zeer beknopt en zou op een aantal aangevuld kunnen worden. De uitgangspunten voor het aantal incidentele verkeersbewegingen zijn aan de lage kant. Zeker als er meer evenementen per jaar georganiseerd worden. Daarnaast wordt niet onderbouwd waar deze op gebaseerd zijn. Er ontbreekt een bouwfase/aanlegfase in de berekening. Er is voor de mobiele werktuigen geen stationair draaien opgenomen. Er is geen onderbouwing voor de emissie van de dieren opgenomen, bijvoorbeeld het aantal en de leeftijd daarvan. De in de berekening opgenomen 20 volwassen paarden en 20 paarden in opfok (jonger dan 3 jaar) komt overeen met de totaal 40 stallen die in de onderbouwing genoemd wordt.

Tot slot: op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State kan intern salderen niet langer in het kader van de voortoets worden toegepast. Intern salderen is in de berekening toegepast (max. belasting 0,03 mol/ha/j). Dit aspect vormt voor de haalbaarheid van het plan een risico. Nadere onderbouwing zal nodig zijn.

Houtopstanden:

De QS stelt dat er helemaal geen bomen worden gekapt. Dit kan in overeenstemming met elkaar gebracht worden. Verder zien wij geen wettelijke gebreken.

Soortenbescherming

Onderzoek beschermde soorten is aangeleverd als bijlage. De QS zit bij de stukken van februari 2023. Uitgangspunten zijn goed, plangebied klopt. De tekstuele onderbouwing in de RO is wel erg beknopt.

Bij de stukken van maart 2024 het nader onderzoek huismussen en vleermuizen. Onderzoeken zijn nog geldig. Er is een ontheffing voor de huismussen nodig. Is die verkregen? Ontheffingsaanvraag voor Wnb Huismus is bijgevoegd. Aanvraag is gedaan op 21 maart 2024.

Conclusies uit de onderzoeken moeten nog verwerkt worden in de onderbouwing.

Natuurnetwerk Nederland

Constatering dat het plangebied niet binnen NNN ligt lijkt te kloppen. Tekst in de onderbouwing bevat veel herhaling en schrijffouten. Er wordt gesteld dat een nadere motivatie nodig is dat er geen sprake is van een nadelige invloed op het gebied van licht, geluid en fijnstof. Deze motivatie is kort. Schijnt het licht niet op NNN? In de QS wordt gesteld dat geen toetsing nodig is in de provincie Noord-Holland. Paragraaf is dus inconsistent.

Wet ammoniak en veehouderij

Op deze paragraaf hebben wij geen aanmerkingen.

Conclusie: de Aeries-berekening moet worden geüpdatet, uitgangspunten deels aangepast/verduidelijkt. Daarnaast zal aanvullend onderzoek/onderbouwing nodig zijn vanwege interne saldering. Daarnaast is aanvulling/update nodig t.a.v. de ontheffingsaanvraag. Tot slot is een tekstuele aanpassing van de NNN-toetsing benodigd.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Gebied ligt gedeeltelijk binnen Waarde – Archeologie 3 zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2021. De genoemde vrijstellingsgrenzen zijn correct overgenomen. Niet dieper dan 0,5 meter is aannemelijk omdat de gebouwen buiten deze bestemming lijken te liggen en er dus vooral verharding en parkeren wordt aangelegd. De overige nieuwbouw vindt plaats buiten de dubbelbestemming. De conclusie dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is wordt gedeeld.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt wel in het bijzonder provinciaal landschap. De conclusie dat er geen cultuurhistorische waarde is, is daarom kort door de bocht. Geadviseerd wordt om een koppeling te maken met de toetsing aan het BPL.

Aardkundig waardevolle gebieden

De locatie ligt niet in een aardkundig waardevol gebied. Op deze paragraaf hebben wij geen opmerkingen.

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Er wordt een berekening gemaakt met de nota parkeernormen van de gemeente. Er is correct uitgegaan van 0,4 parkeerplaatsen per box. Voor de fietsparkeerplaatsen is geen norm opgenomen in de nota. In de onderbouwing wordt enerzijds gesteld dat 1 fiets per box aannemelijk is. Wat opvalt is dat er anderzijds 70 verkeersbewegingen met de fiets worden gerekend. Daarnaast ontbreekt een toelichting op de incidentele situatie (wedstrijden/evenementen); waar wordt dan geparkeerd?

Verkeer

De CROW norm is 3,0-4,0. Er wordt uitgegaan van 3,0 maar niet gemotiveerd waarom. Uitgangspunten worden niet aangegeven, gebiedstype en stedelijkheid. Daarnaast gaan de CROW-normen uit van autobewegingen. In de onderbouwing wordt ineens een onderverdeling gemaakt

(20-70), die enkel op 'ervaringen van gelijksoortige projecten' wordt gebaseerd. Dit is mager onderbouwd. Er wordt niet duidelijk aangegeven waarom afgeweken wordt van CROW norm. Daarnaast ontbreekt een toelichting op de incidentele bewegingen (wedstrijden/evenementen).

Conclusie: de onderbouwing ten aanzien verkeer is te mager. Ook corresponderen de aantallen niet met bv. het stikstofonderzoek. Ook de incidentele situatie is onvoldoende onderbouwd.

4.5 Wateraspecten

In deze paragraaf wordt het aspect water getoetst. Wat opvalt is dat er niet getoetst wordt aan eventuele compensatienormen van het waterschap en er wordt niet inzichtelijk gemaakt wat de exacte verhardingstoename betreft. Een verhardingsbalans waarin de huidige oppervlakte aan verharding tegen de nieuwe oppervlakte wordt afgezet zou een goede toevoeging zijn. Het aandeel halfverharding en in hoeverre deze meegerekend mag worden is eveneens niet duidelijk. De Keur en legger van het waterschap zijn niet geraadpleegd.

Er wordt niet ingegaan op invloed op de waterkering, die met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is aangegeven in het bestemmingsplan. Er zijn wel werkzaamheden voorzien binnen deze dubbelbestemming. Het is niet duidelijk wat de invloed hiervan op het plan is en of hierover afstemming met het Waterschap plaatsgevonden.

Wij adviseren tot slot om advies aan het waterschap te vragen.

Conclusie: deze paragraaf is op enkele onderdelen onvoldoende basis en dient te worden aangevuld.

5. Conclusie en advies

Algemene visie

De voorgenomen planontwikkeling achten wij in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Vanuit landschappelijk,

stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch oogpunt is de ontwikkeling verantwoord te achten. Wij zijn van mening dat er geen omstandigheden aan de orde zijn, die maken dat deze ontwikkeling onaanvaardbare negatieve gevolgen op de aanwezige waarden en/of de belangen van derden heeft.

De onderbouwing en verantwoording van het initiatief is echter op diverse onderdelen nog gebrekkig te noemen. Voor een deel betreft dit tekstuele gebreken en voor een (beperkter) deel wezenlijke motiveringsgebreken. De voornaamste constatering worden hierna opgesomd.

Risico's

Op de volgende punten schieten de ingediende stukken ons inziens wezenlijk tekort of zien wij anderszins risico's voor de haalbaarheid van het plan:

- Landschap: aanvullende/explicietere toetsing aan kernkwaliteiten Vechtstreek-Noord.
- Landschap/stedenbouw: uitbreiding van het erf aan de noordwestelijke zijde is inhoudelijk een aandachtspunt.
- Landschappelijk/stedenbouwkundige onderbouwing: samenhang tussen de verschillende elementen en stukken is niet altijd voldoende; veel elementen van de onderbouwing zijn aanwezig, maar een coherente en integrale toelichting en onderbouwing is wenselijk.
- Externe veiligheid (plaatsgebonden risico, verantwoording groepsrisico, advies Veiligheidsregio en algemene opbouw/structuur). De verwachting is wel dat dit aspect voldoende kan worden onderbouwd en geen plankritisch aspect is.
- Stikstof (update noodzakelijk, interne saldering toegepast, waarvoor nader onderzoek/onderbouwing noodzakelijk is);
- Verkeer en parkeren (uitgangspunten zijn onvoldoende onderbouwd en een beschouwing van de incidentele situatie ontbreekt).

Aanvullingen/aanscherpingen benodigd

Ons inziens dienen de ingediende stukken op de navolgende te worden aangevuld en/of aangescherpt om tot voldoende onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening te komen. Dit zijn onderdelen die wij echter niet als wezenlijke risico's zien.

- Participatie (ontbreekt nu geheel);
- Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Omgevingsvisie NH0250 (onderdeel 'leefomgevingskwaliteit');
- Omgevingsverordening NH2020 (instructieregels landelijk gebied);
- Omgevingsvisie Diemen 2040 (algemene aanvulling/aanscherping)'
- Bedrijven en milieuzonering;
- Geur;
- Luchtkwaliteit;
- Geluid;
- Bodem;
- Hoogspanningsverbindingen;
- Soortenbescherming flora en fauna (aanvulling/update);
- Gebiedsbescherming (NNN);
- Wateraspecten;
- Onderdelen van landschappelijk-stedenbouwkundige verantwoording.