



toelichting

Inhoud van de toelichting

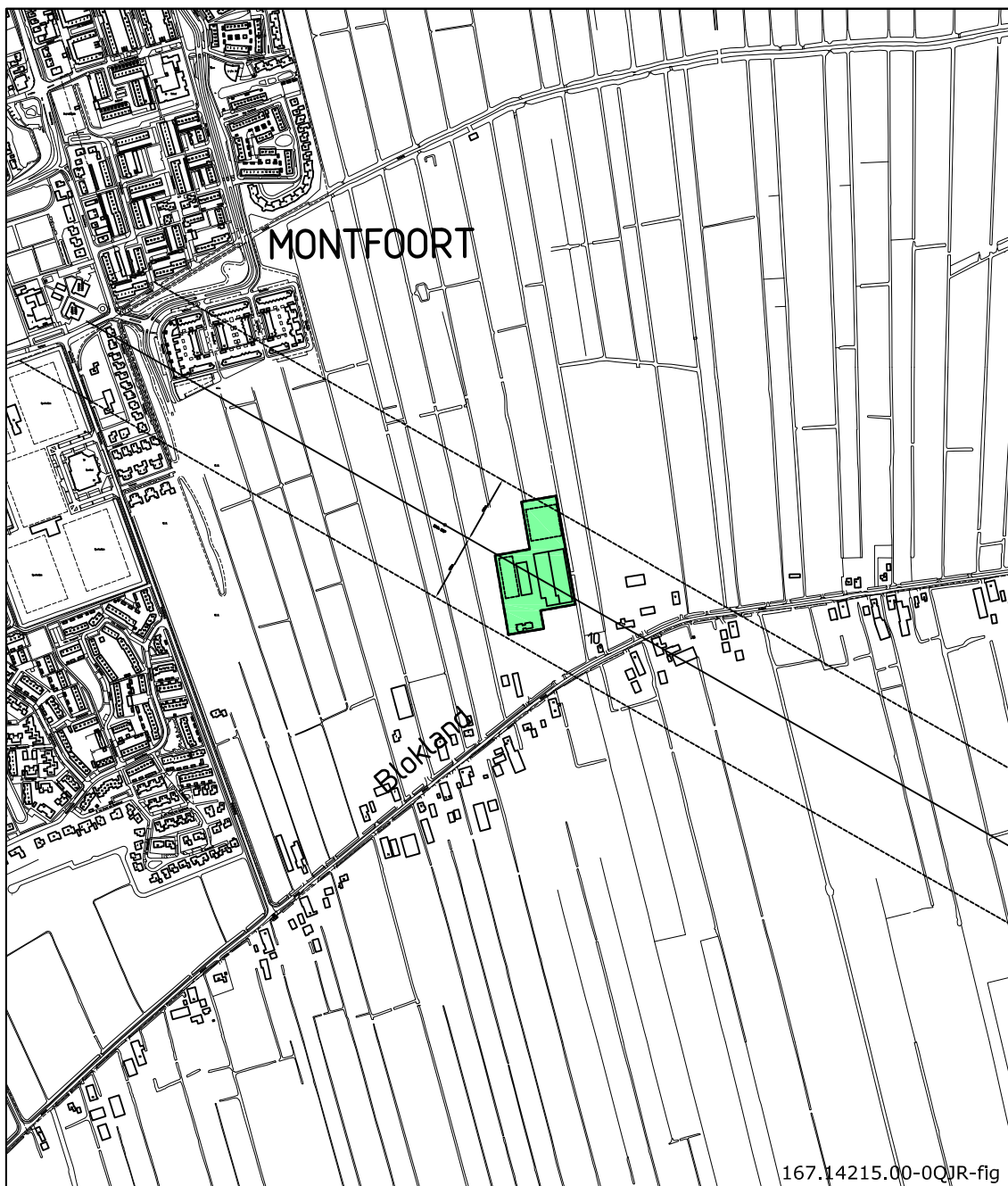
1. Inleiding	blz. 5
1.1. Achtergronden	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
3. Ruimtelijke analyse	9
3.1. Huidige situatie	9
3.2. Beschrijving beoogde situatie	9
4. Sectorale aspecten	11
4.1. Inleiding	11
4.2. Agrarische bedrijven en milieuhinder	11
4.3. Water	12
4.3.1. Watertoets	12
4.3.2. Beleid stedelijk waterbeheer	12
4.4. Wegverkeerslawaaï	14
4.5. Luchtkwaliteit	15
4.6. Straalpad	16
4.7. Bodem- en grondwaterkwaliteit	16
4.8. Ecologie	17
4.9. Archeologie	21
5. Economische uitvoerbaarheid	25
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1. Ontvangen overleg- en inspraakreacties	27
6.2. Samenvatting en beantwoording	27
6.3. Ambtshalve aanpassingen	33
7. Juridische planbeschrijving	35
7.1. Verantwoording planvorm	35
7.2. Opbouw regels	35

Bijlage:

1. Berekening geluidshinder.

Onderzoeksrapporten en andere op het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken zoals bedoeld in artikel 3:11 Awb

1. IDDS, verkennend (water) bodemonderzoek Blokland (naast nr. 10) te Montfoort (kenmerk 0811A512/DB/rap1), 27 februari 2009.
2. Becker & Van de Graaf, archeologisch Bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase Blokland naast nr. 10, Montfoort (projectnummer 12071108/-32981), februari 2009.
3. Becker & Van de Graaf, archeologisch Bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek (IVO), karterende fase, Blokland naast nr. 10, Montfoort (projectnummer 14170309/-34596), april 2009.
4. IDDS, aanvullend (water) bodemonderzoek Blokland (naast nr. 10) te Montfoort (kenmerk 0906B084/GGE/rap1), 30 juni 2009.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 plangebied



1.1. Achtergronden

Op de locatie Blokland 4 te Montfoort is het bedrijfscentrum van een veehouderijbedrijf gevestigd. Om de ontwikkeling van toekomstige woningbouwplannen mogelijk te maken heeft de gemeente Montfoort het betreffende perceel verworven. Gelijktijdig zijn met de betrokken ondernemer afspraken gemaakt over het verplaatsen van het bedrijfscentrum naar een perceel gelegen aan Blokland naast nr. 10.

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montfoort en in de 1^e herziening van dit bestemmingsplan, is met de verplaatsing van het veehouderijbedrijf geen rekening gehouden. Rekening houdend met het provinciale beleid mag de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³ bedragen en mag ten behoeve van de 2^e wooneenheid voor de rustende boer maximaal 250 m³ gerealiseerd worden.

Mede met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, heeft de gemeente Montfoort ervoor gekozen voor deze nieuwe ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen.

Het bestemmingsplan Blokland naast nr. 10 bestaat uit een plankaart, de planregels en de bijbehorende toelichting. In de toelichting wordt ingegaan op de inhoud en achtergronden van de beoogde ontwikkeling, het van toepassing zijnde beleidskader, de uitkomsten van het onderzoek dat heeft plaatsgevonden en de juridische regeling.

1.2. Ligging plangebied

Het nieuwe bedrijfscentrum wordt opgericht ten zuidoosten van Montfoort op twee percelen, gelegen tussen Blokland 8 en Blokland 10. Het bedrijfscentrum wordt op enige afstand van de weg en de hier gelegen woningen gerealiseerd. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het ruimtelijke beleidskader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven en het beoogde project toegelicht. Vervolgens worden de relevante sectorale onderzoeken in hoofdstuk 4 behandeld. In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. In hoofdstuk 6 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' zijn de ingediende overleg- en inspraakreacties samengevat en beantwoordt. In hoofdstuk 7 wordt ten slotte een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding (plankaart) en in de regels is opgenomen.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied is op 16 oktober 2000 vastgesteld en op 29 mei 2001 door Gedeputeerde Staten van Utrecht gedeeltelijk goedgekeurd. De Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State heeft bij besluit van 13 november 2002 op twee onderdelen goedkeuring onthouden aan het besluit van GS.

In het verlengde van beide besluiten heeft de gemeente Montfoort een 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voorbereid. In deze herziening wordt tevens rekening gehouden met actuele ruimtelijke en beleidsmatige ontwikkelingen.

Het ontwerp van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied d.d. 28 april 2008 heeft van 5 juni tot 16 juli 2008 ter inzage gelegen. Op 20 april 2009 is de 1^e herziening vastgesteld.

Het bestemmingsplan Buitengebied en de 1^e herziening van dit plan zijn erop gericht ruimte te bieden aan de ontwikkeling van de in het buitengebied van de gemeente gevestigde agrarische bedrijven, rekening houdend met de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en rekening houdend met de aanwezigheid van gevoelige functies zoals het wonen.

Blokland is een bebouwingslint waar van oudsher een groot aantal agrarische bedrijven gevestigd is. Als gevolg van ontwikkelingen in de landbouwsector, zijn in de achterliggende jaren veel agrarische bedrijven gestopt met hun bedrijfsvoering. Mede daardoor is er meer en meer sprake van een lint met een menging van agrarische functies en het wonen.

Het verplaatsen van het agrarisch bedrijfscentrum naar een nieuwe locatie binnen Blokland past in de gemeentelijke beleidsvisie voor het buitengebied. Voordat medewerking kan worden verleend, moet echter vastgesteld worden of voldaan kan worden aan van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

3. Ruimtelijke analyse

9

3.1. Huidige situatie

Het huidige bedrijfscentrum op de locatie Blokland 4 is op enige afstand van de weg gelegen en bestaat uit een bedrijfswoning, twee bedrijfsgebouwen en ondersteunende voorzieningen in de vorm van silo's en kuilvoerplaten. In figuur 3.1 is de locatie van het huidige bedrijfscentrum aangegeven.

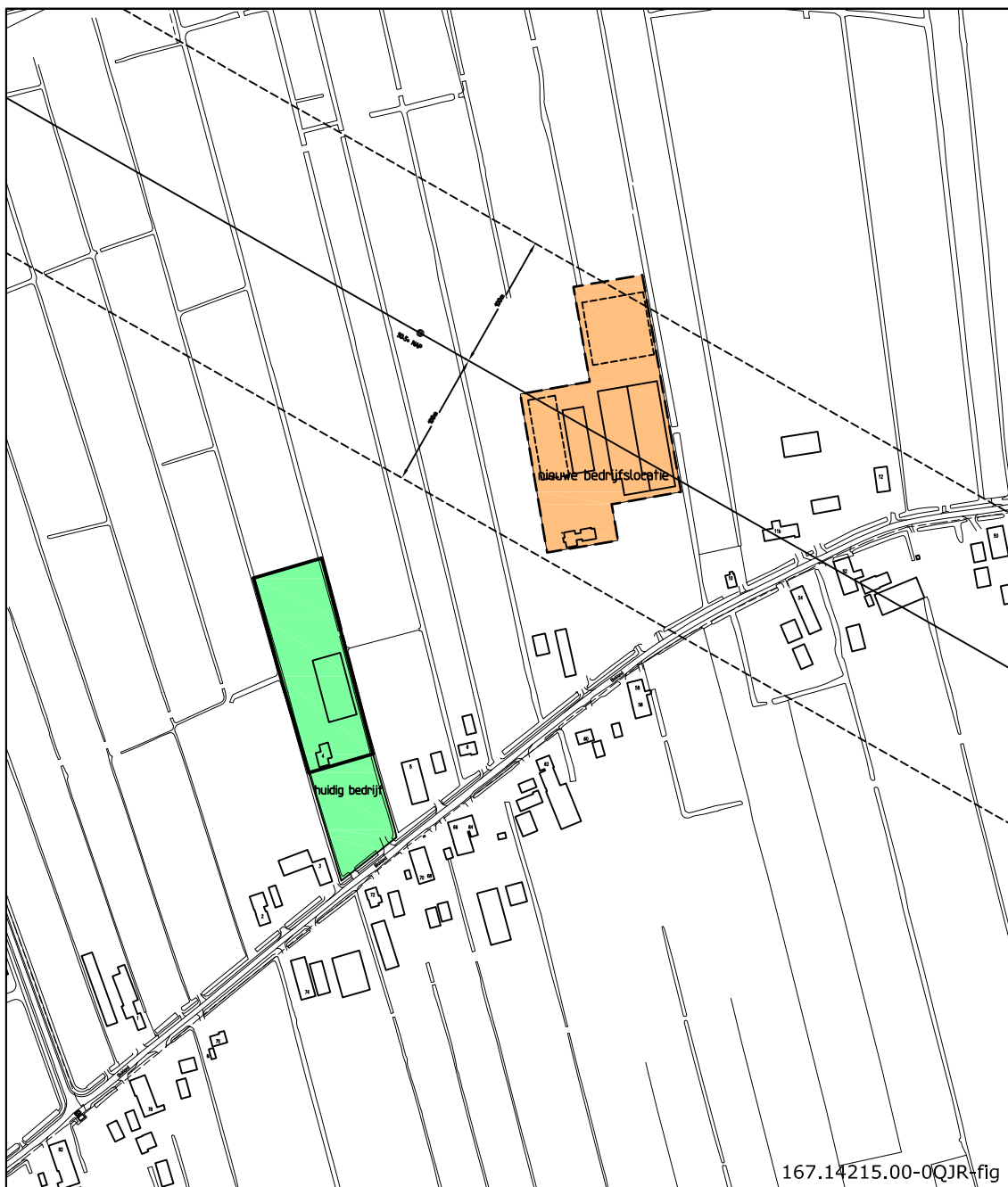
3.2. Beschrijving beoogde situatie

Het nieuwe bedrijfscentrum zal worden opgericht op twee percelen, gelegen tussen Blokland 8 en Blokland 10. Ook in de nieuwe situatie wordt het bedrijfscentrum op enige afstand van de weg en de hier gelegen woningen gerealiseerd (zie figuur 3.1). Een oude varkensschuur, gelegen ten zuidwesten van het nieuwe bedrijfscentrum, met een oppervlakte van 150 m² wordt gesloopt. Het bouwvlak waarop de varkensschuur staat geprojecteerd wordt wegbestemd.

De ontwikkeling betreft:

- de bouw van een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³, bestaande uit een woning met daaraan aangebouwd een aanleunwoning van maximaal 250 m³ voor de op termijn rustende boer; deze aanleunwoning is geen zelfstandige woning, maar maakt deel uit van de bedrijfswoning;
- een ligboxenstal met een oppervlakte van 3.628 m²;
- een werktuigenberging met een oppervlakte van 806 m²;
- vier kuilplaten voor voeropslag met een totale oppervlakte van 2.065 m²;
- een buitenbak voor het hobbymatig houden van paarden.

Het nieuwe bedrijfscentrum voegt zich, door de situering en de inrichting van het bouwvlak en de voorgenomen vormgeving van de bedrijfsgebouwen, op passende wijze in het bestaande bebouwingslint van Blokland. Onderkend wordt dat ter plaatse een doorzicht naar het open buitengebied verloren gaat, maar gegeven de nabijheid van andere doorzichten ter plaatse en het grote maatschappelijke belang van de beoogde ontwikkeling, is dit aanvaardbaar.



Figuur 3.1: Ligging huidig bedrijf en nieuwe bouwlocatie

legenda

- huidig bedrijf
- nieuwe bouw locatie



4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de sectorale onderzoeken die ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op agrarische bedrijven en milieuhinder, water, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, straalpad, bodem- en grondwaterkwaliteit, ecologie en archeologie. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen, worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, gebruikt en/of geproduceerd, waardoor het aspect externe veiligheid verder niet onderzocht is.

4.2. Agrarische bedrijven en milieuhinder

Beleid en normering

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest.

Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in de onderstaande tabel. In geval van een veehouderij, gelden de afstanden tot het emissiepunt van de dierenverblijven.

Tabel 4.1 Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimale afstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
minimale afstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

Objecten van categorie I en II betreft aangesloten gebouwen binnen de bebouwde kom. Onder de objecten uit categorie III, IV en V vallen verspreid liggende bebouwing, niet-agrarische bebouwing in het buitengebied en woningen behorende tot een agrarisch bedrijf.

Onderzoek en conclusie

Gelet op het aantal dieren dat zal worden gehuisvest¹⁾, valt het beoogde bedrijf onder het Blm. Voor het bedrijf geldt een afstand van 50 m tussen het dierenverblijf en nabijgelegen woningen. De woning op het naastgelegen perceel (nr. 10) bevindt zich op circa 75 m van het dierenverblijf, waardoor aan de afstand wordt voldaan.

Het aspect milieuhinder staat daarmee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3. Water

Watertoets en waterbeheer

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.

4.3.1. Watertoets

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Montfoort. In het kader van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen in deze waterparagraaf zijn verwerkt.

4.3.2. Beleid stedelijk waterbeheer

Beleid en normering

In de Waterstructuurvisie (2002) van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheergebied. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer, voor zowel bestaand als nieuwbouw gebied. Het gaat dan met name om schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

Het Waterbeheersplan 2003-2007 (2004) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Algemene doelstellingen van het beleid zijn:

- vastleggen van ruimte voor het oplossen van huidige en toekomstige knelpunten 'wateroverlast' en 'watertekort', om water op te vangen en zo elders wateroverlast te voorkomen (piekberging) of om water te reserveren voor droge periodes (seizoensberging);
- saneren van vervuilingsbronnen en vermijden van nieuwe vervuilingsbronnen, onder meer door gebruik van niet-uitloogbare materialen, terugdringen van de vuilemissie van wegen en het verminderen van de emissie van bestrijdingsmiddelen;
- het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft een ontwerpwaterbeheerplan voor de periode 2010-2015, getiteld 'Water voorop!', opgesteld. In het plan staat wat het waterschap de komende jaren op het gebied van waterbeheer wil bereiken.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het landelijk gebied, ten zuidoosten van de kern Montfoort. Het plangebied bestaat momenteel uit weiland en is daarmee onverhard. De maaiveldhoogte be-

1) Het Besluit landbouw is van toepassing indien bij een bedrijf minder dan 200 stuks melkrundvee wordt gehouden, exclusief bijbehorend vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar.

draagt circa NAP 0 m en de bodem bestaat uit zware zavel (kleihoudend zand). Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature tussen 0,4 m en 0,8 m onder het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m onder het maaiveld ligt.

Het plangebied bevindt zich in de polder Heeswijk, in de hoogwaterzonering van Blokland. In het betreffende peilgebied wordt een vast peil van NAP 1 m gehandhaafd. Centraal in het plangebied ligt een watergang, ook langs de oostelijke en westelijke plangrens ligt een watergang. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterkeringen. Het plangebied is in de huidige situatie ongerioold, de omgeving is aangesloten op een drukriool.

Toekomstige situatie

In het plangebied vinden de volgende zaken gerealiseerd:

- woning (oppervlakte van 230 m²);
- ligboxenstal (oppervlakte van 3.628 m²);
- werktuigenberging (oppervlakte van 806 m²);
- vier kuilplaten voor voeropslag (totale oppervlakte van 2.065 m²);
- buitenbak voor paarden;
- terreinverharding (oppervlakte van 2.942 m²);
- demping van de centrale watergang (200 m²).

Daarnaast wordt een oude varkensstal gesloopt (gelegen op circa 100 m ten zuidwesten van het perceel (kadastraal nummer 766) met een oppervlakte van 479 m²) en wordt 99 m² aan mestopslag, 287 m² aan erfverharding en 180 m² aan voeropslag verwijderd.

Als gevolg van deze ontwikkeling zal het verhard oppervlak per saldo toenemen met 8.626 m², deze toename dient voor 10% gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Daarnaast wordt de bestaande watergang in het plangebied gedempt, het betreft een oppervlak van circa 200 m² dat voor 100% gecompenseerd dient te worden. Dit resulteert in een totale compensatie-opgave van circa 1.063 m². Hiertoe wordt het bestaande wateroppervlak op een nabij gelegen perceel uitgebreid met het eerdergenoemde oppervlak van 1.063 m².

Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water en bodem tegengegaan.

De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel zodat schoon hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, terwijl afvalwater via het drukriool in de omgeving naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt getransporteerd. Op die manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater is een WVO-vergunning vereist, dan wel een akkoordverklaring van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor het dempen en graven van oppervlaktewater dient een Keurontheffing te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.4. Wegverkeerslawaaï

Beleid en normering

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde buitenstedelijke ontwikkeling (nieuwe agrarische bedrijfswoning) geldt een uiterste grenswaarde van 58 dB. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikgemaakt.

Onderzoek

In de nabijheid van de locatie is Blokland gelegen. Deze weg heeft een buitenstedelijke ligging, 1-2 rijstroken en derhalve een geluidszone van 250 m. De ontwikkeling is binnen de geluidszone van Blokland gelegen. Ten gevolge van het verkeer op deze weg is dan ook akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan dit akoestisch onderzoek staan vermeld in tabel 4.2. De verkeersintensiteit op Blokland bedraagt in 2009 573 mvt/etmaal gebaseerd op verkeerstellingen uitgevoerd door de gemeente Montfoort. Voor de extrapolatie naar de jaren 2010 en 2020 is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 1,5% per jaar.

De wegdekverharding bestaat uit asfalt en de maximumsnelheid bedraagt 60 km/h. Voor de voertuigverdeling van het verkeer op Blokland is uitgegaan van de verdeling die blijkt uit de aangeleverde verkeerstellingen.

De ontwikkeling betreft het verplaatsen van het agrarisch bedrijfscentrum (woning, bedrijfsgebouwen en ondersteunende voorzieningen) naar een nieuwe locatie langs Blokland. Aangenomen kan worden dat deze verplaatsing niet leidt tot extra verkeer.

Tabel 4.2 Verkeersintensiteiten in mvt/etmaal (afgerond op 50-tallen)

	2009	2010	2020
Blokland	550	600	700

Gezoneerde weg

Er is onderzoek gedaan naar de ligging van de 48 dB-contour, de voorkeursgrenswaarde. Uit de berekeningen blijkt dat deze contour ten gevolge van het verkeer op Blokland op 12 m uit de as van de weg gelegen is. De nieuwe bedrijfswoning (woning+aanleunwoning) zal echter op grotere afstand uit de wegas worden gerealiseerd. De voorkeursgrenswaarde aan de gevel van de nieuwe woning zal dan ook niet worden overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Conclusie

De nieuwe woning ondervindt geen hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op Blokland. Er is dan ook sprake van een aanvaardbare akoestische situatie.

4.5. Luchtkwaliteit**Beleid en normering**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);

- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen of een kantooroppervlak van 33.333 m² (langs één ontsluitingweg).

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Onderzoek

Aangezien de verplaatsing van een enkel agrarisch bedrijf slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, zal de ontwikkeling geen of nauwelijks gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Op grond van het Besluit NIBM kan een toetsing aan de grenswaarden derhalve achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de luchtkwaliteit ter plaatse in beeld te worden gebracht.

Aangezien de wegen in de omgeving van het plangebied (de Blokland) slechts een zeer beperkte verkeersintensiteit afwikkelen, volstaat de achtergrondconcentratie voor het in beeld brengen van de luchtkwaliteit ter plaatse. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide bedraagt 22,4 µg/m³. Voor fijn stof geldt een jaargemiddelde concentratie van 21,2 µg/m³ en 13 overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde waarde. Deze waarden liggen ruimschoots onder de vigerende grenswaarden uit de Wlk.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

4.6. Straalpad

Ter plaatse van het nieuwe bedrijfscentrum is een straalpad aanwezig met een breedte van 200 m. De bedrijfsgebouwen zijn geheel binnen dit pad gesitueerd. De toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen levert geen verstoring van het straalpad op.

4.7. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Beleid en normering

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de

grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd¹⁾. Doel van het bodemonderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel verontreinigende stoffen in de bodem. Het doel van het waterbodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de chemische kwaliteit van het vrijkomende slib en de daarmee samenhangende toepassingsmogelijkheden. Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennen onderzoek) gehanteerd.

Tevens is ter plaatse een aanvullend (water)bodemonderzoek uitgevoerd²⁾. Doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de chemische bodemkwaliteit van de meest kritische parameters, te weten de organochloorverbindingen (OCB).

Conclusie

Uit het verkennend (water)bodemonderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond lichte verontreinigingen met cadmium en kwik worden aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met DDD en iets is verontreinigd met de overige onderzochte OCB. De baggerspecie kan op het aangrenzend perceel worden verspreid. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden aanvullende maatregelen (zoals een aanvullend onderzoek dan wel saneringsoperatie) ingevolge de Wet bodembescherming niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen verontreinigingen leveren geen milieuhygiënische belemmering voor het beoogde gebruik van de gronden. Zodoende staat het aspect bodemkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen de ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

1) IDDS, Rapport betreffende een verkennend (water)bodemonderzoek Blokland (naast nr. 10) te Montfoort, kenmerk 0811A512/DB/rap1, d.d. 27 februari 2009.

2) IDDS, Rapport betreffende een aanvullende (water)bodemonderzoek Blokland (naast nr. 10) te Montfoort, kenmerk 0906B084/GGE/rap1, d.d. 30 juni 2009.

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet (Ffw) stelt (artikel 2):

1. een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving;
2. de zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De Flora- en faunawet bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront-rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onder-houd of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepas-sing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bos-bouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

'De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uit-zonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soor-ten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen

van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.'

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Gebiedsbescherming komt derhalve niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis, verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl en www.waarnemingen.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven. Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens.

Flora

Volgens de gegevens van het Natuurloket zijn vaatplanten goed onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Er zijn alleen licht beschermde soorten aangetroffen binnen het betreffende kilometerhok. Mogelijk zijn er groeiplaatsen van een beschermde soort als de dotterbloem aanwezig langs de sloten van de planlocatie.

Vogels

Het Natuurloket geeft aan dat vogels slecht onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken. Omdat het agrarisch grasland intensief beheerd wordt en dicht bij de weg is gelegen, zijn hier geen (kwetsbare) beschermde soorten te verwachten. Mogelijk maken ganzen gebruik van het plangebied als foerageergebied. Watervogels als wilde eend en meerkoet kunnen gebruikmaken van de sloten als leefgebied.

Zoogdieren

Volgens de gegevens van het Natuurloket zijn zoogdieren matig onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Het plangebied biedt mogelijk leefgebied aan algemene soorten als mol, konijn en veldmuis. Zwaar beschermde soorten als vleermuizen maken mogelijk gebruik van het plangebied als foerageergebied en vliegroute boven de sloten. Er zijn geen geschikte biotopen die als vaste verblijfplaats voor vleermuizen kunnen dienen.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket slecht onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Er is een zwaar beschermde soort aangetroffen binnen beiden kilometerhokken. Mogelijk maakt de zwaar beschermde rugstreeppad gebruik van de sloten die deel uitmaken van het plangebied. Ook kunnen rugstreeppadden aangetrokken worden door graafwerkzaamheden die nodig zijn voor de planontwikkeling en het plangebied als winterverblijfplaats gaan gebruiken. Ook is de verwachting dat algemene soorten als bruine kikker en gewone pad gebruik maken van de betreffende locatie als onderdeel van hun leefgebied (als schuilgelegenheid en winterverblijfplaats).

Vissen

Volgens het Natuurloket zijn vissen slecht onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken.

Volgens de verspreidingsgegevens van RAVON komt in de omgeving van de planlocatie de zwaar beschermde kleine modderkruiper voor. Gezien de geschikte biotopen op de planlocatie is het mogelijk dat kleine modderkruiper gebruikmaakt van het plangebied als leefgebied.

Reptielen

Reptielen zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. De verspreidingsgegevens laten zien dat er geen reptielen in of nabij het plangebied voorkomen. Het plangebied biedt echter ook geen geschikte biotopen aan reptielen.

Overige soorten

De planlocatie is ongeschikt als biotoop voor beschermde insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de planlocatie voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de planlocatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.4 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw	
	(categorie 2)	(categorie 3)
dotterbloem	alle inheemse vogels	alle soorten vleermuizen
mol, konijn en veldmuis	kleine modderkruiper	rugstreeppad
bruine kikker, groene kikker en gewone pad		

Toetsing

Soortenbescherming

De betreffende planwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 (algemene soorten), aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart t/m augustus) worden opgestart, is er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Effecten op vleermuizen treden niet op, omdat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn en er voor de marginale foerageerfunctie en vliegroute in de omgeving voldoende alternatieven bestaan.

Indien zwaar beschermde soorten als rugstreeppad (categorie 3) en kleine modderkruiper (categorie 2) aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van een voorafgaande inventarisatie, in het voorjaar en zomer 2009, moet worden vastgesteld) en aangetast worden door de planontwikkelingen, dient ontheffing¹⁾ te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Naar verwachting zal het in alle gevallen gaan om soorten die regionaal en landelijk vrij algemeen zijn is de gunstige staat van instandhouding na het treffen van maatregelen niet in het geding. Een eventueel beno-

1) Indien er geen goedgekeurde gedragscode voor de kleine modderkruiper is, indien dit wel het geval is hoeft er geen ontheffing voor kleine modderkruiper aangevraagd te worden.

digde ontheffing zal daarom naar alle waarschijnlijkheid worden verleend. De Flora- en faunawet zal dan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Tevens kan de rugstreeppad aangetrokken worden door verse graafwerkzaamheden op de planlocatie. Om vestiging van deze soort (winterverblijfplaats) te voorkomen, kan het projectgebied vooraf aan de grondwerkzaamheden volledig afgeschermd worden met antiworteldoek. De antiworteldoek dient een hoogte van 40/50 cm te hebben en dient 5 cm in de grond te worden geplaatst. Op deze manier kunnen de rugstreeppadden er geen gebruik van maken.

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van 'zorgvuldige handelen' beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feitelijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren, vogels en amfibieën (voor zwaar beschermde soorten geldt de zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie). Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Conclusies

De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met begin augustus) te laten starten. Indien zwaar beschermde soorten als rugstreeppad en kleine modderkruiper aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van een voorafgaande inventarisatie, in het voorjaar en zomer 2009, moet worden vastgesteld) en aangetast worden door de planontwikkelingen, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Naar verwachting zal het in alle gevallen gaan om soorten die regionaal en landelijk vrij algemeen zijn is de gunstige staat van instandhouding na het treffen van maatregelen niet in het geding. Een eventueel benodigde ontheffing zal daarom naar alle waarschijnlijkheid worden verleend. De Flora- en faunawet zal dan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Met inachtneming van genoemde voorwaarden staat de Flora- en faunawet het plan niet in de weg.

4.9. Archeologie

Beleid en normering

Doelstelling van de Wet op de archeologische monumentenzorg 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 mee gewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht geeft aan dat de locatie gelegen is in een gebied met archeologische waarden. Dit betekent dat een verkennend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Onderzoek

Door Becker & Van de Graaf is een verkennend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd voor de locatie Blokland¹⁾.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek wordt verwacht dat het plangebied gelegen is op een voormalige binnenbocht van de Stui-venberg stroomrug. Deze stroomrug is actief geweest van circa 2.000 tot 1.200 jaar voor Chr. en heeft een kronkelwaard kunnen vormen, die bestaan uit kronkelwaardruggen en geulen. De kronkelwaardgeulen waren gedeeltelijk aan het maaiveld waar te nemen en gedeeltelijk in boringen. Op basis hiervan kon de ligging van deze geulen globaal worden gereconstrueerd. De rest van de kronkelwaardafzetting is naar verwachting afgedekt met oeverafzettingen (zandige klei).

Doordat een stroomrug ook na activiteit relatief hoger gelegen is in het landschap, vormt deze een aantrekkelijke plek voor (pre)historische bewoning. In het plangebied zijn daarom sporen van bewoning te verwachten die dateren van het laat neolithicum-vroege bronstijd. Ook sporen van akkerbouw en begravingen kunnen theoretisch gezien voorkomen. De verkennende boringen die tijdens het veldonderzoek zijn geplaatst, tonen een nagenoeg onverstoorde bodemprofiel aan. In een boring zijn fragmenten houtskool aangetroffen, diens aanwezigheid mogelijk het gevolg is van (pre)historische menselijke aanwezigheid.

De aanwezigheid van een stroomrug in de ondergrond van het plangebied maakt de locatie archeologisch interessant voor de eventuele aanwezigheid van vindplaatsen vanaf het laat neolithicum-vroege bronstijd, met name voor sporen van bewoning. Uit de boringen is gebleken dat het bodemprofiel voor het grootste gedeelte intact is gebleven. Daarnaast zijn in een boring fragmenten houtskool aangetroffen, diens aanwezigheid mogelijk het gevolg is van (pre)historische menselijke aanwezigheid. De hoge archeologische verwachting die op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld blijft dus gestand.

Het is niet uitgesloten dat er in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem niet door graafwerkzaamheden in het verleden zodanig is geroerd, dat eventuele archeologische waarden in het plangebied zullen zijn verdwenen. De kans dat tijdens de voorgenomen ontwikkeling eventuele waarden verstoord zullen raken, is derhalve nog aanwezig.

Om over de daadwerkelijke aanwezigheid van een archeologische vindplaats uitspraken te kunnen doen, wordt geadviseerd om aanvullend karterend booronderzoek uit te voeren.

Het karterend onderzoek is ook door Becker & Van de Graaf uitgevoerd²⁾ en heeft tot doel gehad archeologische indicatoren op te sporen.

Conclusie

Buiten de fragmenten houtskool die in drie boringen zijn aangetroffen, zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plangebied een lage verwachtingswaarde kent voor het aantreffen van archeologische waarden. Er is weliswaar houtskool aangetroffen, maar in hoeverre dit te relateren is aan een vindplaats blijft na afloop van het karterend onderzoek onvoldoende onderbouwd. Op basis van de resultaten van het Inventariserend

1) Becker & Van de Graaf, archeologisch Bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase Blokland naast nr. 10, Montfoort (projectnummer 12071108/32981), februari 2009.

2) Becker & Van de Graaf, archeologisch Bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek (IVO), karterende fase, Blokland naast nr. 10, Montfoort (projectnummer 14170309/34596), april 2009.

Veldonderzoek (IVO), karterende fase, wordt geadviseerd geen archeologisch veldonderzoek uit te (laten) voeren.

5. Economische uitvoerbaarheid

25

Voor gebieden, waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, moet ná inwerkingtreding van de nieuwe Wro (per 1 juli 2008) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van het sluiten van een (grondexploitatie) overeenkomst met de eigenaar.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal is verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

27

6.1. Ontvangen overleg- en inspraakreacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Blokland naast nr. 10 in Montfoort d.d. 14 april 2009 toegezonden aan de volgende personen en instanties:

1. Eneco Energie Infra Utrecht N.V., Nijverheidsweg 15, 3534 AM Utrecht;
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten;
3. provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht;
4. VROM-Inspectie, Regio Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem;
5. Vitens, Postbus 40205, 3504 AA Utrecht;
6. LTO-Noord Afdeling Zuidwest Utrecht, Cattenbroekerdijk 28, 3461 BC Linschoten;
7. Kamer van Koophandel Midden Nederland, Postbus 48, 3500 AA Utrecht.

Van de onder 1, 2, 3 en 4 genoemde instanties is een schriftelijke reactie ontvangen. De overige instanties hebben niet gereageerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 april 2009 tot en met 28 mei 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn de volgende inspraakreacties ontvangen:

8. J. van Blokland, Blokland 58a, 3417 MP Montfoort;
9. C.L. Boere, Watermuntplein 13, 3417 RE Montfoort;
10. LV Bouw, Milieu en Techniek BV, Postbus 354, 8440 AJ Heerenveen.

Een vierde inspraakreactie is op 30 mei 2009 ontvangen per telefax. Dit betreft de volgende inspraakreactie:

11. Dierenartsenpraktijk Ronner, Blokland 11b, 3417 MN Montfoort.

Naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties is het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. De aanpassingen volgen uit de beantwoording van de overleg- en inspraakreacties en zijn in het navolgende beschreven.

6.2. Samenvatting en beantwoording

De ontvangen overleg- en inspraakreacties zijn onderstaand samengevat en beantwoordt. Uit de beantwoording blijkt of de reactie aanleiding is geweest om het bestemmingsplan aan te passen.

1. Eneco Energie Infra Utrecht N.V., Nijverheidsweg 15,3534 AM Utrecht**Samenvatting**

1. Eneco mist in het plan de algemene vrijstellingsbevoegdheden ten aanzien van kleine bouwwerken ten behoeve van Nutsvoorzieningen.
2. Bij alle openbare wegen dient een strook openbare grond gereserveerd te worden. Deze kabel- en leidingenstrook dient vrij van gesloten verharding te zijn en te blijven.
3. Aan de afstanden tot de bebouwing voor hoge- en lagedruk gasleidingen zijn minima verbonden; ingeval van de noodzaak voor het plaatsen van een middenspanningsruimte of gasdrukregelstation wordt hier in een later stadium op teruggekomen.
4. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid gaat Eneco ervan uit dat de grondsaamenstelling van de leidingenstrook zodanig is dat deze geschikt is voor het leggen van de leidingen. Indien bodemverontreinigingen worden aangetroffen tijdens het leggen, worden de extra te maken kosten in rekening gebracht.

Beantwoording

1. Binnen het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen mogelijk aangezien de gronden aangewezen voor Agrarische - Grondgebonden veehouderij tevens zijn bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen. Het opnemen van een algemene vrijstellingsbevoegdheid (onder de nieuwe Wro ontheffing genoemd), is daarom niet noodzakelijk.
2. Het bouwvlak van het op te richten veehouderijbedrijf grenst niet aan de openbare weg, waardoor het reserveren van een strook openbare grond niet aan de orde is.
3. Ter plaatse van het bouwvlak zijn geen hoge- en/of lagedruk gasleidingen aanwezig. De opmerking ten aanzien van het middenspanningsruimte of gasdrukregelstation wordt voor kennisgeving aangenomen.
4. De opmerking ten aanzien van eventuele extra te maken kosten als gevolg van bodemverontreiniging wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GJ Houten**Samenvatting**

1. Er wordt negatief geadviseerd over het plan omdat een beschrijving ontbreekt van de wijze waarop in het plan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.
2. De bestemmingsregels maken watercompensatie niet mogelijk. Artikel 3 bevat geen omschrijving voor watercompensatie. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving hierop aan te passen.
3. Verzocht wordt de volgende tekstuele opmerkingen in het plan door te voeren:
 - het waterbeheersplan is al vastgesteld;
 - er is één vast waterpeil van 1 m -NAP;
 - voor het dempen en graven van water is een Keurontheffing nodig.

Beantwoording

1. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn in de paragraaf aangaande het aspect water een aantal onderdelen (nog) niet ingevuld. Ten aanzien van dit aspect is daarom ook slechts een voorlopige conclusie getrokken. Inmiddels is duidelijk geworden waar de watercompensatie plaats zal gaan vinden. Op 4 juni 2009 is deze informatie aan het Hoogheemraadschap overlegd.

2. De watercompensatie vindt plaats buiten het plangebied, waardoor het opnemen van de watercompensatie in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 niet aan de orde is. Overigens is het niet gebruikelijk om (kavel)sloten specifiek te bestemmen. Aan artikel 3.2 wordt een regel toegevoegd dat als gevolg van een toename aan oppervlakteverharding in de vorm van bebouwing een compensatie in de vorm van oppervlaktewater dient plaats te vinden.
3. De tekstuele opmerkingen worden doorgevoerd in de toelichting van het plan.

3. Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Samenvatting

1. Landschappelijk gezien is het wenselijk de bebouwing meer naar het lint toe te verplaatsen. De bebouwing maakt daarmee onderdeel uit van het bestaande lint. Uit de toelichting van het bestemmingsplan valt op te maken dat ondanks de geurwetgeving mogelijkheden bestaan om de bebouwing meer in de richting van het bebouwingslint te plaatsen.
2. Ten aanzien van de aspecten archeologie en water zal de provincie bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aanvullingen geven.

Beantwoording

1. In het kader van de milieuwetgeving wordt er gemeten vanaf de gevel van de dichtstbijzijnde woning tot aan de gevel van de stal (ventilatieopening). Deze afstand is circa 75 m. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het, op grond van jurisprudentie, gebruikelijk om de minimale afstand te meten vanaf de erfgrens van de dichtstbijzijnde woning. Gemeten vanaf de erfgrens van de dichtstbijzijnde woning is de afstand tot aan de stal circa 50 m. Indien de stal in de richting van het lint zou worden verplaatst, dan wordt niet voldaan aan de minimum afstand van 50 m vanuit de erfgrens. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het daarom niet wenselijk de bebouwing te verplaatsen in de richting van het lint.
2. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. VROM-Inspectie, Regio Noord-West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

Samenvatting

Verzocht wordt om aan te geven op welke wijze de landschappelijke kwaliteiten zijn betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Hierbij dient aangegeven te worden in welke mate de maatvoering, schaal en ontwerp van de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden bepalend zijn voor het behoud van de kwaliteiten van het landschap.

Beantwoording

Door de situering en de inrichting van het bouwvlak voegt het nieuwe bedrijfscentrum zich naar oordeel van de gemeente op een passende wijze in het bestaande bebouwingslint van Blokland. Dit komt onder meer tot uiting door de positionering van de hoofdgebouwen. Deze volgen de verkavelingsrichting van de achtergelegen polder. De maatvoering van het bebouwingsvlak is afgestemd op de voorgenomen omvang van het veehouderijbedrijf.

8. J. van Blokland, Blokland 58a, 3417 MP Montfoort**Samenvatting**

1. De omvang van het bouwblok is kolossaal en past niet in het beeld van Blokland. De openheid en de historische lintbebouwing worden aangetast en er gaat weer een stuk natuur verloren in het stiltegebied.
2. Het bedrijf zal stankoverlast veroorzaken.
3. Waarom moeten er twee wooneenheden worden gebouwd?

Beantwoording

1. Door de situering en de inrichting van het bouwvlak voegt het nieuwe bedrijfscentrum zich naar oordeel van de gemeente op een passende wijze in het bestaande bebouwingslint van Blokland. Dit komt onder meer tot uiting door de positionering van de hoofdgebouwen. Deze volgen de verkavelingsrichting van de achtergelegen polder. De maatvoering van het bebouwingsvlak is afgestemd op de voorgenomen omvang van het veehouderijbedrijf.
2. Ter voorkoming van stankoverlast dient voldaan te worden aan de afstandscriteria uit de milieuwetgeving. Deze afstandscriteria zijn mede gebaseerd op het voorkomen van (stank)overlast. Omdat voldaan wordt aan de minimum afstanden tussen woningen van derden en de stalling van het vee, wordt voorkomen dat het bedrijf (onaanvaardbare) geurhinder veroorzaakt.
3. De tweede wooneenheid wordt gerealiseerd ten behoeve van de rustende boer.

9. C.L. Boere, Watermuntplein 13, 3417 RE Montfoort**Samenvatting**

De inspraakreactie wordt mede ingediend namens mevrouw Boere-Jongeling, Blokland 10 te Montfoort.

1. De grootte van het complex past niet in een buurt als Blokland.
2. Men vraagt zich af wat wordt bedoeld met 'het grote maatschappelijke belang van de beoogde ontwikkeling' in de tekst over de ruimtelijke analyse.
3. Welke gevolgen heeft de ontwikkeling met betrekking tot lichtoverlast veroorzaakt door de stal en de oprijlaan? Nu is het 's nachts donker zoals het hoort.
4. De geluidsoverlast en stankoverlast zullen toenemen.
5. Wat zijn de plannen voor de verdere toekomst. Inspreker is bang dat het bedrijf zal veranderen in een manege, met alle drukte en verkeersoverlast van dien.

Beantwoording

1. Het beleid van de gemeente, zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied en de 1^e herziening van dit plan, is erop gericht ruimte bieden aan de ontwikkeling van de in het buitengebied gevestigde agrarische bedrijven, rekening houdend met de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en rekening houdend met de aanwezigheid van gevoelige functies zoals het wonen. Blokland is een bebouwingslint waar van oudsher een groot aantal agrarische bedrijven gevestigd is. In de landbouwsector is er sprake van schaalvergroting waardoor enerzijds het aantal agrarische bedrijven afneemt en nieuwe functies hiervoor in de plaats komen en anderzijds de omvang van de bedrijfsgebouwen toeneemt. Naar het oordeel van de gemeente is en blijft Blokland onderdeel van het buitengebied waar de landbouw de belangrijkste grondgebruiker is. Het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven is ook hier de belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk beleid. Om die reden achten wij verplaatsing van het bedrijfscomplex naar de beoogde nieuwe locatie passend en aanvaardbaar.

2. De verplaatsing van het veehouderijbedrijf is noodzakelijk om de ontwikkeling van Hofland-Oost fase 5 mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is vanwege de huidige situering van het melkveehouderijbedrijf niet mogelijk. Dit is het grote maatschappelijke belang waarnaar in de ruimtelijke analyse wordt verwezen.
3. In de milieuwetgeving zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van verlichting van gebouwen en open terreinen. Bepaald is dat de verlichting zodanig wordt uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels of daken van woningen wordt voorkomen. Hiermee wordt lichthinder op woningen in de omgeving voorkomen. De 'lichtvervuiling' die de stal veroorzaakt op de omgeving is beperkt omdat het dak geen of nauwelijks licht door laat. De oprijlaan zal niet worden verlicht.
4. De geluidsbelasting die het bedrijf op de omgeving veroorzaakt wordt gereguleerd door de milieuwetgeving. Het veehouderijbedrijf dient de geluidsvoorschriften van het Besluit Landbouwbedrijven milieubeheer na te leven, waardoor voorkomen wordt dat gevoelige objecten, waaronder woningen van derden, overlast van het bedrijf ondervinden. Ter voorkoming van stankoverlast dient voldaan te worden aan de afstandscriteria uit de milieuwetgeving. Deze afstandscriteria zijn mede gebaseerd op het voorkomen van (stank)overlast. Omdat voldaan wordt aan de minimum afstanden tussen woningen van derden en de stalling van het vee, wordt voorkomen dat het bedrijf (onaanvaardbare) geurhinder veroorzaakt.
5. Door middel van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om ter plaatse van het bouwvlak een agrarisch grondgebonden veehouderijbedrijf te realiseren met daaraan ondergeschikt enkele agrarische en niet-agrarische nevenfuncties. Na algehele bedrijfsbeëindiging heeft het college de mogelijkheid de bestemming Agrarisch te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie, waaronder een manege. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Tevens kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de vervolgfunctie, waarbij onder andere getoetst wordt aan de verkeersaantrekkende werking. Bij nader inzien heeft de gemeente geen bezwaar om de milieuhygiënische toets bij de afweging van de vervolgfunctie verplicht te stellen, waardoor het aspect verkeersaantrekkende werking gegarandeerd wordt betrokken bij de beoordeling van de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de vervolgfunctie.

10. DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, Postbus 354, 8440 AJ Heerenveen, namens H.J.M. Schalkwijk

Samenvatting

1. In artikel 3.2.1 is de maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw vastgesteld op 10 m. De bouwhoogte van de stal is echter 11,7 m. Deze hoogte is noodzakelijk in verband met de ventilatiebehoefte en dierwelzijnsaspecten.
2. De voeropslagen in de vorm van kuilplaten en sleuvsilo's worden niet in de bouwaanvraag benoemd. Ze moeten echter wel formeel opgenomen worden in de bouwaanvraag.

Beantwoording

1. De maximale goot- en bouwhoogten zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montfoort. In het bestemmingsplan Buitengebied is echter een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden de maximale goot- en bouwhoogte gewijzigd kunnen worden respectievelijk 10 m en 15 m. Deze regeling zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Indien aan de voorwaarden van de re-

geling voldaan kan worden, dan heeft de gemeente de bevoegdheid de gewenste bouwhoogte mogelijk te maken.

2. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

11. Dierenartsenpraktijk Ronner, Blokland 11b, 3417 MN Montfoort

Samenvatting

1. In het verleden hebben voor de heer Schalkwijk diverse zeer voordelige transacties plaatsgevonden. Inspreker is van mening dat de gemeente zich nu minder fideel had moeten opstellen. De heer Schalkwijk wordt de mogelijkheid geboden om zijn woon- en bedrijfsgebouwen te vernieuwen en zelfs te vergroten. Volgens inspreker heeft Schalkwijk geen bedrijfsopvolger, waardoor de motivatie van de expansie uitsluitend berust op een waardevermeerdering voor toekomstige verkoop. Zonder redelijke argumenten wordt de weg vrijgemaakt voor een enorme intensivering van een veehouderijbedrijf, in een gebied waar nog maar een handjevol agrariërs woonachtig is die voor de middellange termijn een levensvatbaar bedrijf hebben.
2. De plannen behelzen de bouw van een zeer groot en hoog bouwwerk, waarbij niet alleen een enorme horizonvervuiling optreedt, maar ook een grote toename van stankoverlast te verwachten is.
3. Inspreker is van mening dat de heer Schalkwijk proportioneel schadeloos gesteld dient te worden. Wanneer de heer Schalkwijk een redelijke schadevergoeding ontvangt, staat het hem vrij om zijn bedrijf elders voort te zetten. Volgens inspreker is een schadeloosstelling aan de orde, maar is er geen juridisch recht op bedrijfsverplaatsing binnen de grenzen van de gemeente.
4. Inspreker is van mening dat de schade die de buurt lijdt en de wijze waarop de heer Schalkwijk wordt gecompenseerd niet in verhouding met elkaar is.

Beantwoording

1. Het verplaatsen van het veehouderijbedrijf is noodzakelijk in verband met de ontwikkeling van Hofland-Oost fase 5. Dat het bedrijf in het verleden al vaker verplaatst is, staat hier los van. Het beleid van de gemeente, zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied en de 1^e herziening van dit plan, is erop gericht ruimte bieden aan de ontwikkeling van de in het buitengebied gevestigde bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid. Het ondernemingsplan van de DLV is de basis geweest voor de heer Schalkwijk om te kiezen voor bedrijfsverplaatsing in combinatie met schaalvergroting, waardoor het perspectief van het bedrijf voor de langere termijn sterk verbetert.
2. De bouwregels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied, waardoor bij recht een bouwwerk met een hoogte van 10 m gerealiseerd kan worden en via ontheffing een bouwhoogte van 15 m. De gemeente is van oordeel dat de opgenomen bouwregeling passend is voor agrarische bedrijven. Ter voorkoming van stankoverlast dient voldaan te worden aan de afstandscriteria uit de milieuwetgeving. Deze minimaal aan te houden afstanden zijn mede gebaseerd op het voorkomen van (stank)overlast. Omdat voldaan wordt aan de minimum afstanden tussen woningen van derden en de stalling van het vee, wordt voorkomen dat het bedrijf (onaanvaardbare) geurhinder veroorzaakt.
3. De heer Schalkwijk exploiteert een grondgebonden veehouderijbedrijf. Omdat de gronden in eigendom blijven, is het verplaatsen van het bedrijf naar een locatie elders (op afstand van de cultuurgronden) niet wenselijk.
4. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.3. Ambtshalve aanpassingen

Naast de overleg- en inspraakreacties, worden ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan de volgende ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Toelichting

- In hoofdstuk 2, het beleidskader, is aangegeven dat de vaststelling van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is voorzien in april 2009. Deze tekst wordt aangepast omdat de 1^e herziening op 20 april 2009 is vastgesteld.
- De aangegeven oppervlakten van de ligboxenstal, de werktuigenberging en de kuilplaten in hoofdstuk 3.2 weken af van de werkelijk te realiseren oppervlakten. De werkelijk te realiseren oppervlakten zijn in de toelichting opgenomen.
- De maximale inhoud van de bedrijfswoning, inclusief de aanleunwoning voor de rustende boer, is vergroot van 850 m³ naar 1.000 m³.
- In hoofdstuk 4.3.2 zijn de werkelijk te realiseren oppervlakten aan verharding aangegeven.
- Op advies van de milieudienst Noord-West Utrecht is door IDDS op 30 juni 2009 een aanvullend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in hoofdstuk 4.7.
- Aanvullend op het verkennend archeologisch veldonderzoek is door Becker & Van de Graaf in mei 2009 een karterend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in hoofdstuk 4.9.

Regels

- Ten aanzien van de inhoud van de bedrijfswoning heeft de gemeente aansluiting gezocht bij het ontwerp van de provinciale ruimtelijke verordening. De maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning in artikel 3.2.1 onder d is daarom vergroot van 600 m³ naar 750 m³.
- In het verlengde van het vorige punt is de maximale inhoud van de bedrijfswoning inclusief de tweede wooneenheid in artikel 3.5.1 onder b vergroot van 850 m³ naar 1.000 m³.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze is vormgegeven.

7.1. Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de in dit plangebied beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het plan heeft de vorm van een gedetailleerd plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde nieuwe ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie.

Wro

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

7.2. Opbouw regels

Het bestemmingsplan Blokland naast nr. 10 beoogt een passende juridische regeling te bieden voor de realisering van een nieuw agrarisch bedrijfscentrum op de locatie Blokland naast nr. 10. De vorm en omvang van het bouwvlak is afgestemd op huidige en de verwachte behoefte van het bedrijf.

De plankaart, die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan, betreft het bouwvlak van het agrarisch bedrijf waarbinnen alle bebouwing moet worden opgericht, alsmede de ondersteunende voorzieningen in de vorm van kuilplaten, silo's en buitenbakken voor paarden.

Het bouwvlak is voorzien van de bestemming Agrarisch.

Voor de inhoud van de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de vigerende regeling voor agrarische bedrijven uit het bestemmingsplan Buitengebied, rekening houdend met de aanpassingen uit de 1^e herziening van dit plan.