

**Bestemmingsplan De Hoef Oostzijde 27
De Hoef**

Toelichting

projectnummer 15148

Opdrachtgevers: Kandelaar Holding

Versienummer: 3.1 – vastgesteld

Datum: 15 december 2016

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf:

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Projectplan	10
2.3 Ruimtelijke inpassing	12
3 Ruimtelijk beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028	17
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2025	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie de Ronde Venen	19
3.3.2 Landschapsnota De Ronde Venen 2030	21
4 Ruimtelijke aspecten	24
4.1 Verkeersaspecten	24
4.2 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	24
4.3 Cultuurhistorie en Archeologie	26
5 Milieuaspecten	29
5.1 Bedrijfs- en milieuzonering	29
5.2 Externe veiligheid	31
5.3 Bodem (milieukundig)	32
5.4 Ecologie	33
5.5 Geluid	34
5.6 Luchtkwaliteit	35
5.7 M.e.r.-beoordeling	36
5.8 Duurzaamheid	37
5.9 Kabels en leidingen	37
6 Juridische planbeschrijving	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Indeling regels	39
7 Uitvoerbaarheid	42
7.1 Economische uitvoerbaarheid	42
7.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid	42
7.1.2 Exploitatieplan of overeenkomst	42
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2.1 Participatie	42
7.2.2 Bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	43
7.2.3 Zienswijzen	43

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 Landschapsplan Ervenconsulent
 - 1.2 Bureauonderzoek Archeologie
 - 1.3 Geuronderzoek
 - 1.4 Verkennend bodemonderzoek
 - 1.5 Asbestinventarisatie
 - 1.6 Quicksan flora en fauna
- 2 Brieven omwonenden
- 3 Nota van vooroverleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De ontwikkeling betreft de bouw van een werktuigen- en schapenschuur en gesloten hooibergkap op de locatie De Hoef Oostzijde 27 in De Hoef, gemeente De Ronde Venen.

De huidige aanwezige schapenschuur is in 1927 gebouwd, en tot op heden heeft er nog geen enkele bouwkundige of milieutechnische aanpassing plaatsgevonden. De algemene staat van het gebouw is slecht.

De stal is laag en heeft een slechte ventilatie, hetgeen de gezondheid van de dieren niet ten goede komt. Milieutechnisch heeft de huidige stal gebreken die bouwkundig niet op te lossen zijn. Derhalve heeft de initiatiefnemer gekozen voor de nieuwbouw van een schapenschuur met bijbehorende werktuigenschuur en gesloten hooibergkap.

Momenteel is er in de huidige schapenschuur een koppel van 27 lamschappen aanwezig. De doelstelling van de initiatiefnemer is om een nieuwe stal te realiseren voor ongeveer 40 schapen. Uit de koppel van 75 lammeren zijn er enkele geschikt om in te zetten voor fokdoeleinden. De overige ooilammeren en ramlammeren worden voor 70% verkocht als dekram of fokkooi, de overige lammeren worden verkocht aan vleeshandelaren.

De bouw van de nieuwe schapenschuur zal het welzijn van het vee aanzienlijk ten goede komen en zal vanuit ergonomisch oogpunt ook een aanmerkelijke verbetering voor de initiatiefnemer zijn. Milieutechnisch zal de nieuwe stal voldoen aan alle moderne milieutechnische eisen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van De Hoef, aan de oostzijde van het water van de Kromme Mijdrecht. Het is aan de noord- en zuidzijde omringd door woningen en aan de oostzijde door landbouwgronden die agrarisch gebruikt worden voor de veeteelt. Aan de westzijde ligt de doorgaande weg De Hoef Oostzijde.

figuur 1: luchtfoto projectlocatie (bron: Bing Maps)



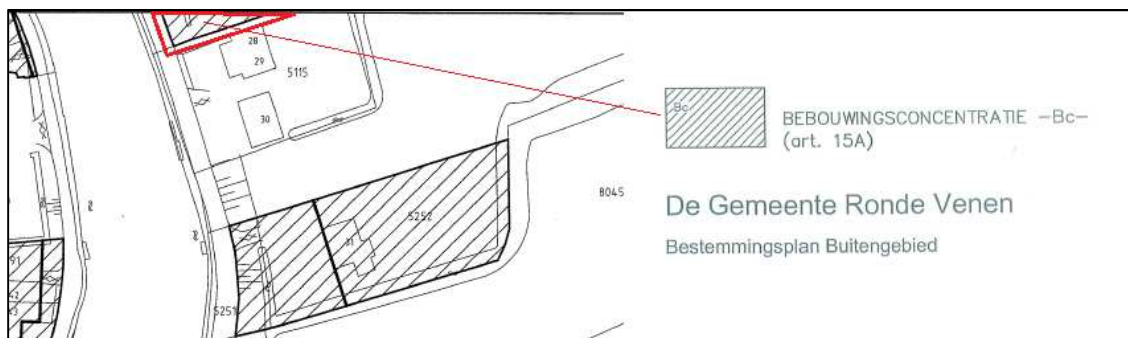
figuur 2: ingezoomd op kavel (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie De Hoef Oostzijde 27 is gelegen binnen de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 22 september 2005 door de gemeenteraad van De Ronde Venen is vastgesteld en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 9 mei 2006.

figuur 3: detailplankaart bestemmingsplan Buitengebied



De gronden op detailplankaarten / bebouwingsconcentraties aangewezen voor 'Bebouwingsconcentratie -Bc-' zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- a. woningen, niet zijnde ondergrondse bouwwerken;
- b. bij woningen behorende bijgebouwen, niet zijnde ondergrondse bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- e. tuinen/erven en verhardingen.

Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van de hoofd- en bijgebouwen gelden de navolgende bepalingen:

- a. Op de onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen – tenzij het vervangende nieuwbouw betreft – dan wel extra woningen te creëren via woningsplitsing;
- b. de op de detailkaart aangegeven bouwgrens mag niet worden overschreden;
- c. bestaande hoofdgebouwen met een inhoud kleiner dan 400 m³ mogen worden uitgebreid tot 400 m³. Bestaande hoofdgebouwen met een inhoud groter dan 400 m³ maar kleiner dan 600 m³ mogen worden uitgebreid tot 600 m³. Hoofdgebouwen met een inhoud groter dan 600 m³ mogen niet worden uitgebreid;
- d. de goothoogte van de woning mag maximaal 3 m¹ bedragen;
de woningen wordt afgedekt met een kap met een minimale en maximale hellingshoek van 30° respectievelijk 50°;
- e. de totale oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel – voor zover gelegen achter de bouwgrens, exclusief het hoofdgebouw – voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd.

De goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen en de hoogte maximaal 4,5 m¹. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 2,5 m¹ ten opzichte van de bouwgrens/perceelsgrens.

Conclusie

Op de locatie De Hoef Oostzijde 27 is geen aanduiding 'Agrarische bedrijfsdoeleinden -ab-' met bijbehorend bouwvlak op de detailplankaart aanwezig, waardoor het bouwplan in beginsel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen de huidige bestemming 'Bebouwingsconcentratie' zijn woningen toegestaan en bijgebouwen tot een maximum van 50m². Een agrarisch hobbybedrijf is in beginsel strijdig met deze bestemming.

De bestaande agrarische opstallen zijn gebouwd conform een verleende vergunning en vallen daarmee onder het overgangsrecht (artikel 22 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'). Op basis van het overgangsrecht mogen de opstallen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. In voorliggend geval gaat het om volledige sloop en nieuwbouw op een andere locatie

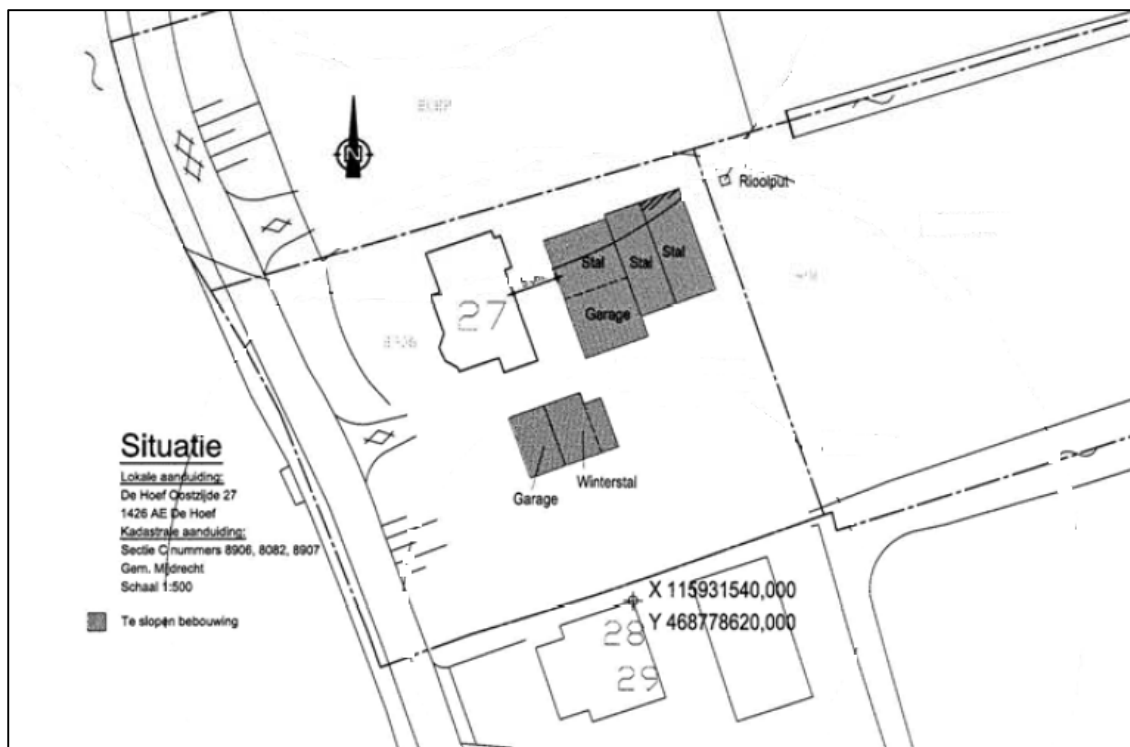
binnen het huidige perceel. Om de nieuwe agrarische opstallen mogelijk te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden. Er is gekozen voor een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie van het bouwplan is De Hoef Oostzijde 27 in De Hoef, gemeente De Ronde Venen, wat beschouwd kan worden als een woon-werk lint met verschillende bedrijfstypen.

figuur 4: huidige situatie De Hoef Oostzijde



Aan de noordzijde is het woonhuis De Hoef Oostzijde nr. 25, en aan de zuidzijde is het woonhuis De Hoef Oostzijde nr. 27 in eigendom van onderhavige initiatiefnemer aanwezig. Aan de westzijde is de weg De Hoef Oostzijde en Kromme Mijdrecht gelegen, aan de oostzijde zijn landbouwgronden aanwezig die in agrarisch gebruik zijn. De locatie van het bouwplan is in de huidige situatie onbebouwd.



Achter en naast (zuidzijde) de woning De Hoef Oostzijde nr. 27 is bebouwing aanwezig (2 garages en 4 (winter)stallen).



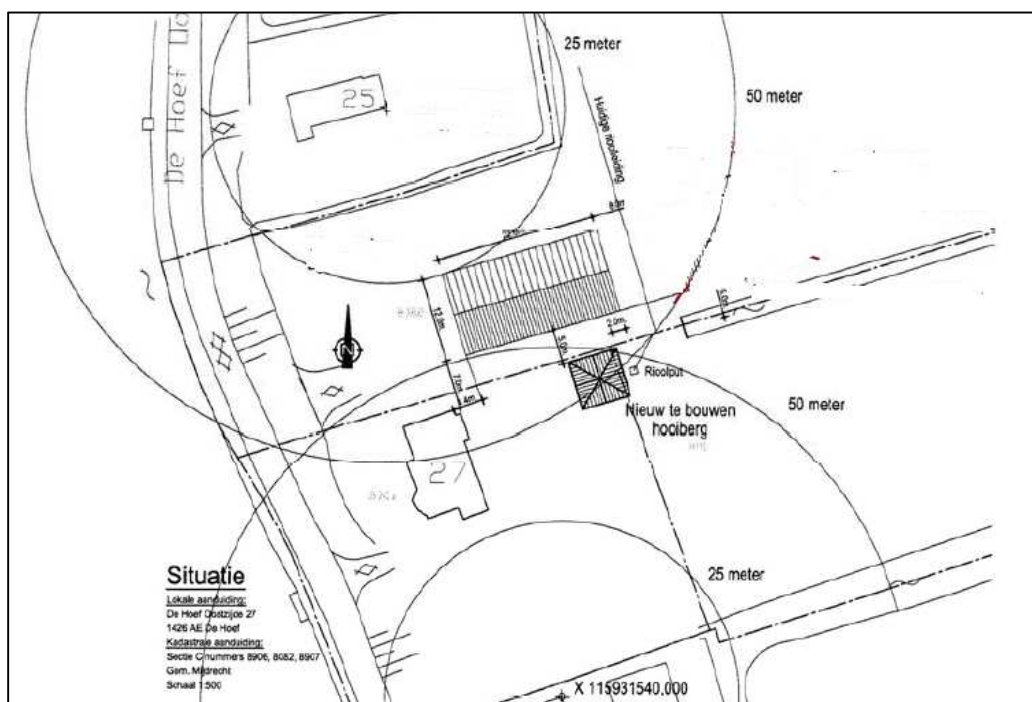
De opstallen op het perceel zijn aanwezig vanaf 1927. In 1927 is vergunning verleend voor het realiseren van een landhuis en agrarische schuren. Er is vanaf 1927 derhalve altijd sprake geweest van een woonfunctie (landhuis) met agrarische schuren ten behoeve van agrarische activiteiten in de vorm van het houden van schapen. De huidige vergunde situatie gaat uit van twee opstallen van in totaal 354 m². Het betreft hier onder andere de nog aanwezige stal en garage aan de oost- en zuidkant van het woonhuis.

2.2 Projectplan

Het initiatief heeft betrekking op de bouw van een werktuigen- en schapenschuur en gesloten hooibergkap op het perceel tussen De Hoef Oostzijde 25 en De Hoef Oostzijde 27 in De Hoef. De schuur wordt gebouwd op ongeveer 40 meter van de openbare weg, schuin achter de woning De Hoef Oostzijde 27.

De te realiseren schuur krijgt een oppervlakte van 272 m² en de hooiberg van 64 m². In totaal wordt er derhalve 335 m² van de reeds vergunde 354 m² teruggebouwd.

figuur 5: nieuwe situatie erf inclusief schuur en hooiberg

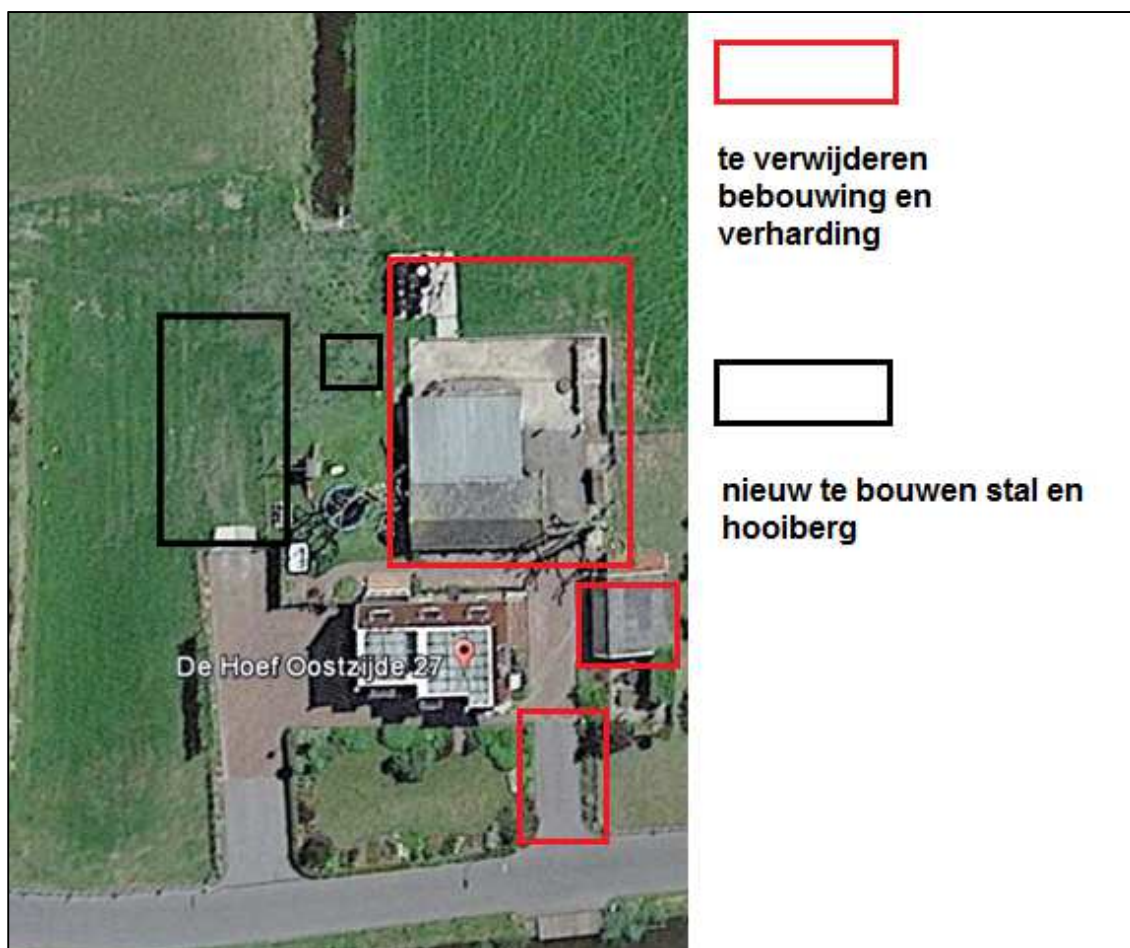


De te realiseren schapenschuur wordt in het verlengde van de gerealiseerde brede in- en uitrit aan de noordkant van het woonhuis. De hooiberg komt in lijn met het bestaande woonhuis aan de zuidkant van de te realiseren schuur.

De nieuwe bebouwing komt op een ander plek te staan dan in de huidige situatie. Hiervoor zijn een aantal redenen die in beginsel van bedrijfseconomische aard zijn.

Logistiek en erfindeling

Het is logistiek veel makkelijker om de schapen aan en af te voeren via het reeds aanwezige pad. Er is geen extra asfalt weg nodig omdat deze nu aansluit op de nieuw te bouwen stal. Indien de stal achter de woning geplaatst wordt zal er minimaal 20 meter tussen de woning en de schuur moeten zitten in verband met het in- en uitrijden van voertuigen, wat de schuur erg ver het weiland in zal brengen. Ook dit geeft veel asfalt naar de schuur. De voertuigen kunnen nu in één rechte lijn de nieuwe schuur bereiken en eenvoudig langs deze kant keren. Het aantal draaibewegingen en rijbewegingen op de achterkant van het erf wordt hiermee zo optimaal mogelijk gehouden. Door de nieuwbouw niet rechtstreeks achter de hoofdbebouwing te realiseren, wordt een optimale erfindeling bereikt, waarbij tevens een duidelijke scheiding tussen de activiteiten die met de woonbestemming te maken hebben en de activiteiten die met de hobbymatige agrarische activiteit hebben te maken. De bereikbaarheid naar beide percelen blijft alleen op deze positie gehandhaafd. Bij het plaatsen van de nieuwbouw achter het woonhuis zal tevens de bestaande sloot voor een deel gedempt moeten worden wat onwenselijk is.



Van verminderde doorzicht is nagenoeg geen sprake omdat de schuren en pad aan de rechterzijde van de woning zal worden verwijderd en gesloopt. Er zal grasland voor terug komen.

Naast een nieuwe schapenstal wordt een hooiberg gerealiseerd. De hooiberg heeft als functie de plastic hooibalen ten behoeve van de dieren op een nette manier op te kunnen slaan op

het perceel. Hierdoor wordt verrommeling op het erf tegengegaan en wordt tevens een bijdrage geleverd aan het agrarische karakter en functie van het erf.

2.3 Ruimtelijke inpassing

De Hoef is gelegen aan de westzijde van de gemeente, grenzend aan de provincie Zuid-Holland. De Oude Spoorbaan vormt een goede ontsluiting naar Uithoorn, Mijdrecht of Alphen aan den Rijn. Bewoners van De Hoef gebruiken echter meer de Schattekerkerweg (meer naar het zuiden) om in Mijdrecht te komen. Het dorp ligt aan de westelijke grens van de gemeente, op een punt waar de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland elkaar raken.

De Hoef is van oorsprong een lintdorp aan de Kromme Mijdrecht. De lintbebouwing start bij de kruising van de Oude Spoorbaan met de Kromme Mijdrecht en loopt door tot de Schattekerkerweg die haaks op de Kromme Mijdrecht de polder in loopt. In de loop van de tijd heeft De Hoef zich ontwikkeld tot drie kleine enclaves. De eerste aan de noordzijde bij de Oude Spoorbaan en Eerste Hoefweg. De tweede, in het midden, bij de grind en zandoverslag rond de Merelslag. En de derde, zuidelijk, bij de Schattekerkerweg en de Vinkenslag. De Hoef is onderdeel van de gemeente De Ronde Venen die zich landschappelijk karakteriseert door plassegebieden, droogmakerijen en bovenlanden.

De Hoef is een typisch voorbeeld van het bovenlanden landschap. Een gebied dat oorspronkelijk van karakter is en de bedijking is van de meestal lager gelegen droogmakerijen. Langs de Kromme Mijdrecht zijn dan ook recreatieplekken gemaakt waar boten aan kunnen leggen en waar fietsers of andere recreanten het typische karakter van de bovenlanden kunnen ervaren.

Kenmerkend voor De Hoef Oostzijde zijn de vele bedrijven in het lint. De grote bedrijfsgebouwen liggen over het algemeen achter de (bedrijfs)woningen waardoor De Hoef Noordzijde een dorps karakter heeft. Om de kwaliteit van het lint te behouden zal de werktuigen- en schapenschuur en gesloten hooibergkap niet in het woonlint worden gebouwd, maar iets naar achteren worden geplaatst.

De huidige agrarische opstallen aan de oost- en zuidkant van het perceel worden gesloopt. Dit levert een veel ruimer blikveld op bij het passeren van het perceel aan de zuidkant, in beide richtingen. Het doorzicht aan de zuidkant wordt met het verplaatsen van de bestaande agrarische opstallen veel ruimer.

De nieuwe, hiervoor in de plaats komende bebouwing wordt aan de noordkant van het perceel geplaatst, in het verlengde van de in- uitrit.

De verplaatsing van de agrarische bebouwing zorgt ervoor dat enerzijds het doorzicht aan de zuidkant verruimd wordt, en anderzijds het doorzicht aan de noordkant verminderd. Echter, zowel aan de noord- als zuidkant blijft het doorzicht naar het achterland gewaarborgd. De kenmerkende landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast door de verplaatsing van de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel.

Landschapsplan ervenconsulent

In het kader van de ruimtelijke inpassing van de jongveestal ter plaatse heeft de ervenconsulent van de stichting Landschap Erfgoed Utrecht, gevestigd in De Bilt, advies uitgebracht. Het advies van de ervenconsulent gaat in op de ruimtelijke aspecten en stelt enkele randvoorwaarden, zodat de nieuwbouw goed wordt ingepast in het landschap. Het advies is ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De beleving van het landschap staat hierin centraal. Het landschapsplan is als bijlage terug te vinden. Hieronder staan de belangrijkste punten. Het advies van de ervenconsulent is, voor wat betreft ligging en situering op het kavel overgenomen in dit bestemmingsplan. De overige randvoorwaarden vormen de basis voor de uitwerking van het bouwplan en de aan te vragen omgevingsvergunning.

Kwaliteiten van het landschap

- De veenrivier de Kromme Mijdrecht is één van de ontginingsbases van de radiale ontginningsstructuur rondom de ronde veenkoepel ten tijde van De Grote Ontginningen (11e eeuw). Deze wordt op Europees niveau gewaardeerd.
- De waterstructuur van het Bovenland ligt overwegend haaks op de rivier.
- De krommingen in de rivier geven voortdurend een veranderde vista's op de rivier en het waterrijke Bovenland. Omdat het Bovenland ter hoogte van locatie vrij smal is, is er tevens uitzicht over de laaggelegen droogmakerij Polder de Derde Bedijking.
- In De Hoef bestaat het landgebruik aan de Oostzijde uit grasland en tuinbouw met dorpse en aan de kleinschalige land- en tuinbouw gerelateerde bebouwing, aan de Westzijde uit grasland met grotere melkveehouderijen.
- De lintbebouwing langs de Kromme Mijdrecht is in de loop der decennia behoorlijk volgebouwd. Dit zorgt dat de vista's over het weidse, agrarische Bovenland extra waardevol zijn geworden.

Kwaliteiten op het erf:

- Karakteristiek woonhuis uit de jaren '20-'30 met stenen bijgebouwen.
- De grote Platanen zijn beeldbepalend voor het erfsilhouet.

Opgave en meegegeven kaders:

De huidige opstallen zijn verwaarloost en voldoen niet aan de milieu- en dierenwelzijn eisen van het hobbymatig houden van schapen. De opgave van de ervenconsulent is om tot de meest optimale positionering van de stal te komen. De oppervlakte van de stal en de afstanden t.b.v. milieu zijn als kaders meegegeven.

Aandachtspunten uit de schetssessie

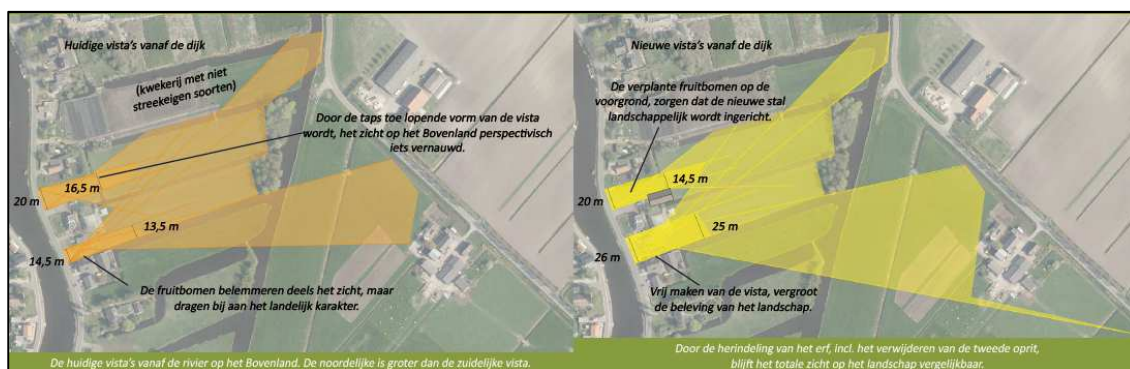
Om tot een goede locatiekeuze en positionering van de nieuwe stal te komen is er een afweging gemaakt tussen de vista's, de ontginningsstructuur en de achter rooilijn van de historische lintbebouwing.

Kansen tot kwaliteitsverbetering

- Het erf kent veel verharding. Onlangs is er een tweede inrit bijgekomen. Hierdoor is het erf in de breedte gegroeid en het zicht op het landschap verkleind. Het minimaliseren van de verharding en het terugbrengen van 2 naar 1 opritten levert een grote kwaliteitswinst op en meer zicht op het landschap.
- Het parkeren niet meer zichtbaar vanaf de dijk. De parkeerruimte verplaatsen van naast de woning naar achter de woning.
- De nieuwe stal landschappelijk inpassen door een opeenvolging van beplanting: een knip- of scheerheg (max. 1,2 m hoog) langs de dijk, fruitbomen voor en naast de stal en een grote boom/bosje achter de stal. Deze landschappelijke inpassing onttrekt de niet-streekeigen beplanting van de kwekerij aan het zicht.
- Een knip- of scheerheg als duidelijke scheiding tussen privé en agrarische functie. Dit haalt tevens de overig verharding grotendeels uit het zicht.
- Het waarborgen van de agrarische functie op het Bovenland, met dieren in het landschap.

Landschap

- Het totale zicht op het landschap blijft vergelijkbaar met de oorspronkelijke situatie.
- Het kleinschalige, waterrijke Bovenland met de grote rationale verkaveling van de polder op de achtergrond blijft vanaf de dijk zichtbaar.
- De schapenstal ondersteunt in uitstraling en functie het landgebruik en het kleinschalige lintbebouwing aan de Oostzijde.
- Schapen in het landschap, tot aan de dijk.



Erf

- Verwijder oude inrit en vorm om tot weide.
- Minimaliseer verharding tot het minimum.
- Parkeren niet zichtbaar vanaf de dijk; achter de woning.
- Mestopslag en sleufsilos niet zichtbaar vanaf de dijk; achter de woning.
- Verplaats de boomgaard en vorm om tot weide; weidse vista op het landschap.
- Pas de nieuwe stal landschappelijk goed in door verschillende landschapselementen; knip- of scheerheg langs de dijk, de verplante fruitbomen op de voorgrond en grote boom of bosje achter de stal.
- Geen verharding langs de noordzijde van de stal; stal in het landschap, versterkt de agrarische uitstraling.

Nieuwbouw

- Het gebouw ziet er alzijdig uit als een schapenstal in het landschap; de functie is ondergeschikt aan het beeld.
- De stal heeft een eenvoudige, simpele architectuur met een agrarische uitstraling.
- Geen dakkapellen, geen deuropeningen aan de noordzijde van de stal.
- Geen roldeuren, maar houten openslaande deuren in de voorgevel.
- Gemetselde voorgevel, eenvoudige architectuur, ondergeschikt aan de architectuur van de woning.
- Grootte van de gevel staat in verhouding tot de voorgevel van de woning.
- De bouw van een hooiberg draagt bij aan het agrarische karakter en functie van het erf.

Dit heeft geleid tot het volgende eindbeeld van de erfindeling:



3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Barro legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-

drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de sloop van bestaande (agrarische) opstallen en het terugplaatsen van een stal ten behoeve van schapen en opslag materieel en een hooischuur. Er is geen sprake van een stedelijk vernieuwingsproject in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De Provincie wil niet slechts ontwikkelingen voorkómen die de kwaliteit van dat landelijk gebied bedreigen, maar wil ook gunstige ontwikkelingen stimuleren. In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij het de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- *inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling*
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- *behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.*
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Deels wordt uitvoering aan dit beleid gegeven via de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Relatie voorliggend project

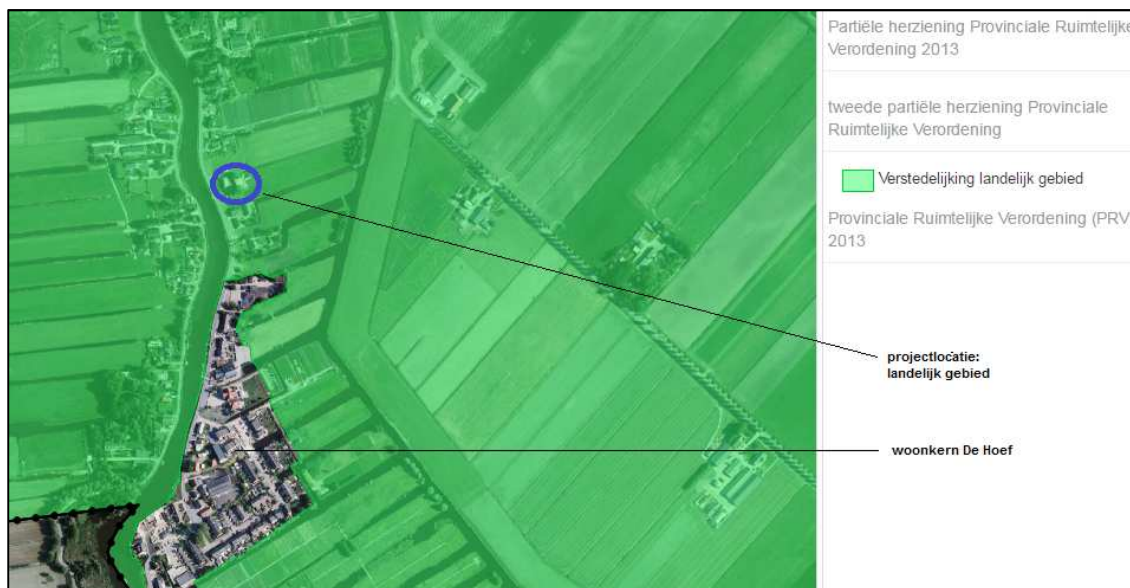
Met dit bestemmingsplan wordt herontwikkeling mogelijk gemaakt, waarbij bestaande, verouderde opstallen gesloopt worden en er nieuwbouw teruggeplaatst wordt. Bij de het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is rekening gehouden met de kwaliteit van het landelijk gebied, een ontwikkeling die aansluit bij het beleid van de provincie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2025

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRsph) en de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRVph) vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In de verordening wordt het stedelijk gebied aangegeven middels de zogenaamde rode contour. De voorgenomen ontwikkeling valt daarbuiten hetgeen betekent op grond van dit beleid het gebied is gelegen in het landelijk gebied.

figuur 6: Uitsnede rode contour kaart PRV, blauwe cirkel is projectlocatie



In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van verstedelijking.

Verstedelijking landelijk gebied

Artikel 1.1 Algemene bepalingen:

verstedelijking: nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Onder het begrip verstedelijking vallen niet complexen ten behoeve van verblijfsrecreatie die bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Relatie met plan

In voorliggend plan wordt de bestaande agrarische bijgebouwen gesloopt en teruggebouwd. Op basis van de regeling bij woonbestemmingen, mag enkel 50 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Op basis hiervan kan dus geconcludeerd worden dat er sprake is van een overschrijding van het aantal vierkante meters en dus van verstedelijking. Echter, er moet opgemerkt worden dat er is in beginsel geen sprake van uitbreiding van bestaande bijgebouwen met agrarische functie, maar van het slopen en terugbouwen van bedrijfsbebouwing die nodig is, zowel economisch als functioneel voor de uitoefening van de hobbymatige agrarische activiteit op het perceel. Een nuance die gemaakt moet worden is dat er feitelijk meer vierkante meters terugkomen dan dat er nu op het erf aanwezig is. Echter, er wordt niet meer teruggebouwd dan dat planologisch vergund is. De huidige vergunde situatie gaat uit van twee opstallen van in totaal 354 m². De te realiseren schuur krijgt een oppervlakte van 272 m² en de hooiberg van 64 m². In totaal wordt er derhalve 335 m² van de reeds vergunde 354 m² teruggebouwd.

De bebouwing wordt vanuit de gedachte van efficiëntere bedrijfsvoering op een andere locatie teruggebouwd, die echter vanuit de indeling van het erf acceptabel is. Omdat op een andere locatie wordt gebouwd, wordt evenwel getoetst aan het provinciale beleid ten aanzien van verstedelijking.

Nut en noodzaak

Zoals hierboven vermeld betreft het plan een kwaliteitsverbetering van een bestaande situatie waarbij niet meer bebouwing terugkomt dan nu reeds vergund is. Naast de nut en noodzaak van het vernieuwen van de verouderde agrarische opstallen in het kader van dierenwelzijn, is

het ook belangrijk dat hobbymatige agrarische activiteiten in dit deel van het landschap behouden blijft. De schapen lopen al vanaf 1927 op deze plek te grazen en de grote stukken grasland aan de achterzijde van het woonperceel dienen onderhouden te worden. Dit onderhoud wordt gedaan door de voor dit stukje landschap kenmerkende aanwezigheid van schapen. Er wordt, ook vanuit de provincie, veel belang gehecht aan het beheer en behoud van openheid van het landelijk gebied. Het hobbymatig houden van schapen, op een voor zowel mens als dier veilige en gezonde manier, draagt hieraan bij.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast is met het voornemen de bedrijfsbebouwing te verplaatsen geen sprake van een onacceptabele aantasting van het landschap. Met behulp van de Ervenconsulent is gekeken op welke manier de agrarische opstallen een betere plek in het landschap kunnen krijgen, met inachtneming van een efficiënte erfindeling en bedrijfsvoering (al dan niet hobbymatig). Het landschapsplan van de Ervenconsulent laat zien dat op een verantwoorde manier omgegaan wordt met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in het gebied.

Conclusie

Ondanks het gegeven dat met voorliggend plan nieuwe bebouwing wordt opgericht, met meer vierkante meters dan normaliter toegestaan bij een woonbestemming, is door de hierboven aangegeven punten inzake landschappelijke inpassing en nut en noodzaak het plan goed te motiveren. Met de realisatie van de nieuwbouw worden geen provinciale landschappelijke belangen geschaad.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie de Ronde Venen

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

De kwaliteit van de gemeente wordt bepaald door het landschap met haar vitale, levendige dorpen en kernen waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Het samenspel van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor leefbaarheid in de gemeente. De gemeente zet breed in op leefbaarheid in het landelijk gebied, maar vooral ook in de kernen. Inwoners, bedrijven en overheid hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een leefbare samenleving. Het is niet vanzelfsprekend dat het woon-, werk- en voorzieningenniveau in de kernen hetzelfde blijft. Vergrijzing en ontgroening kunnen gevolgen hebben voor de leefbaarheid.

In de Structuurvisie heeft het gemeentebestuur van De Ronde Venen de gewenste ontwikkeling van de gemeente vastgelegd. Voor het gebied geldt een aantal thema's met beleidsdoelen. Deze worden hierna behandeld.

Landschappelijke elementen

Het veenweidegebied bestaat uit open ruimten met vooral weilanden die vanaf de 11^e eeuw zijn verkaveld. De openheid van het landschap, zichtlijnen en o.a. verkavelingspatronen zijn van grote waarde en worden beschermd. Ontwikkelingen worden toegelaten wanneer deze een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten van deze gebieden. In de Structuurvisie is opgenomen dat de landschapsvisie dient als één van de toetskaders bij ontwikkelingen.

plangebied De Hoef Oostzijde 27

Landschappelijke kwaliteit
 Waterhuishouding
 Kernen landelijk gebied
 Kernen landelijk gebied - de Hoef, Waverveen

- De kleine kernen in het landelijk gebied zijn oriëntatiepunten in het landschap. Soms heel bescheiden ondersteunen ze de kwaliteit van het landschap. Deze kernen worden behouden en kunnen op microniveau een kwaliteitsimpuls krijgen.
- Ontwikkelingen in kleine kernen zijn mogelijk, wanneer ze passen bij de schaal en kwaliteit van het landschap.

Het landbouwbeleid kent o.a. de volgende pijlers:

- Met voorliggend plan wordt het agrarisch bedrijf (alhoewel hobbymatig) voortgezet op het perceel. Het houden van schapen op deze plek is een historisch gegeven en draagt bij aan de kenmerken van het landschap ter plaatse. De keuze voor een nieuwe schapenstal wordt gevormd door nieuwe wet- en regelgeving omtrent het houden van schapen: de huidige opstallen zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Het plan past daarmee binnen de doelstellingen van de structuurvisie.

De bijlage Cultuurhistorie bevat een overzicht van de verschillende gebieden binnen de vier cultuurhistorische thema's en beschrijft per gebied de te behouden en te versterken cultuur-

historische waarden. Het gaat hier om de kenmerkende cultuurhistorische samenhang binnen de verschillende gebieden. De thema's zijn:

- Agrarisch cultuurlandschap;
- Archeologie;
- Historische buitenplaatszone en
- Militair erfgoed.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de vier aangewezen cultuurhistorische thema's.

3.3.2 Landschapsnota De Ronde Venen 2030

Het hoofddoel van de Landschapsnota is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Het beleid in de Landschapsnota bestaat uit de omgang met landschappelijke waarden. Deze waarden zijn in de nota beschreven. In de Structuurvisie De Ronde Venen 2030, Economische visie en Recreatievisie zijn de ontwikkelingen in het landelijk gebied beschreven. In de Landschapsnota zijn deze ontwikkelingen per deelgebied beschreven, naast de aanwezige landschappelijke waarden.

De Hoef neemt een aparte plaats in binnen de Landschapsnota. Onderstaande beleidsteksten zijn integraal overgenomen uit de Landschapsnota.

3.3.2.1 Landschap en bebouwing na 1600

Landschap

Het bovenland van De Hoef is een middeleeuwse opstreckende verkaveling, die kenmerkend zijn voor de polders Groot Wilnis-Vinkeveen, Blokland en het bovenland langs de Kromme Mijdrecht en de Amstel. Het veen langs de Kromme Mijdrecht is niet afgegraven ten behoeve van turf. Vanuit het bovenland wordt op de lager gelegen Eerste Bedijking gekeken (drooggemaakt in 1864). In de droogmakerijen vinden we een ander verkavelingspatroon, de rationale verkaveling, gekenmerkt door een vast raster van wegen en watergangen (in Wilnis Veldzijde alleen watergangen). Het kunnen zien van de droogmakerij en van daaruit het zien van het hoger gelegen dorp De Hoef is één van de karakteristieke gebiedskenmerken.

Door De Hoef liep vroeger een spoorlijn van de 'Haarlemmermeerlijnen', traject Uithoorn-Alphen aan den Rijn, aangelegd in 1915. Dit traject deed dienst tot 1936. Het stationsgebouw is niet meer aanwezig, maar nog wel een baanwachterswoning. Tegenwoordig ligt op dit traject een doorgaande weg (Oude Spoorbaan) richting de N201.

Het bovenland, ook het betreffende deel van de polder Blokland, heeft de functie van agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden. In het zuiden van de polder Blokland, aan de Hoge Dijk, ligt een klein natuurgebied, ontstaan door lokale vervening, waar enige jaren geleden beheersmaatregelen hebben plaatsgevonden (Stichting De Bovenlanden). Aan de noordzijde van de Oude Spoorbaan, aan beide kanten van de Kromme Mijdrecht, liggen enige bosjes. Aan de westzijde is dit een langgerekte strook, waarin gewandeld kan worden. De Oude Spoorbaan is aan de westzijde beplant met knotwilgen, aan de oostzijde met een dubbele rij populieren.

Bebouwing en voorzieningen

Aan beide zijden van de Kromme Mijdrecht is bebouwing te vinden, voornamelijk woonbebouwing. Nog steeds is de bebouwing gelegen aan de weg op regelmatige afstand van elkaar. Her en der heeft verdichting plaatsgevonden. Aan de Oude Spoorbaan en bij de kerk clustert de bebouwing. De gebouwen langs de Kromme Mijdrecht zijn van verschillende bouwjaren en bouwstijlen. Dit levert een gevarieerd beeld op. Verder is er het ruimtelijk spel tussen woningen op de dijk en lager gelegen aan de dijk. Van oudsher staan de boerderijen verder op het perceel en burgerwoningen dicht aan de dijk. De twee clusters dateren uit eenduidiger bouwjaren. Door de kleinschaligheid van de naoorlogse projecten levert dit echter

geen eenzijdigheid op. Een derde cluster is het arkenpark Vinkenslag, nabij de Schattekerkerweg.

Bij de brug van De Hoef heeft in vroegere tijden een schuurkerk gestaan, vermoedelijk tot 1782. Tot dat jaar kwamen de katholieke inwoners van Uithoorn naar De Hoef om de mis bij te wonen. In 1782 werd de parochie St. Jan de Doper in Uithoorn opgericht. Vanaf dat moment gingen de katholieke inwoners van De Hoef per kerkschuit naar Uithoorn. Hierdoor ontstond in De Hoef de wens om een eigen kerk te bouwen, wat in 1921 is gerealiseerd. Opmerkelijk aan dit gebouw is het achzijdig houten klokkentorentje, geplaatst op twee kruisende pangedekte zadeldaken.

Aan de Schattekerkerweg ligt een sportvereniging, met voetbal en handbal. In de winter wordt op het bovenlanddeel een landijsbaan ingericht. In De Hoef is verder een café-restaurant en basisschool. Buiten de bebouwing bestaat het landgebruik aan de oostzijde uit grasland en tuinbouw, aan de westzijde uit grasland.

Infrastructuur

Eén weg, parallel aan de Kromme Mijdrecht ontsluit de hoofdkern van zuid naar noord. Deze weg komt uit op de Oude Spoorbaan, een hoofdroute in de gemeente. De Kromme Mijdrecht is een vaarroute, onderdeel van het Blauwe Netwerk. Ook voor fietsers is de Kromme Mijdrecht een aantrekkelijke route.

Bij de brug over de Oude Spoorbaan komen de meeste routes samen, wat het tot hoofdknooppunt van het dorp maakt. Het bebouwingslint langs de Kromme Mijdrecht is plaatselijk dicht en dan weer meer open, met enige doorzichten naar het achter gelegen gebied. De dijkbeplanting is variabel aanwezig en bestaat vrijwel geheel uit particuliere beplantingen, binnen en buiten bouwvlakken.

Waterhuishouding

De Kromme Mijdrecht behoort als hoofdboezem tot de Amstellandboezem. Het gehele jaar door ontvangt de Amstel via de Oude Waver het kwalitatief slechte uitslagwater van Groot Mijdrecht Noord (hoge chloride- en nutriëntconcentraties en bruin van kleur). In natte perioden stroomt dat via de Amstel richting Amsterdam. In droge perioden ontstaat er een zuidwaarts gerichte stroming, door de Kromme Mijdrecht, tot aan de Oudhuijzersluis in de Heinoomsvaart. Deze sluis is een inlaatpunt voor het watersysteem van de Vinkeveenboezem (bovenland).

3.3.2.2 Beleid en ontwikkelingen

Landschap

Er wordt naar gestreefd om de doorzichten naar het achterland open te houden. Vandaar dat verdere verdichting van de linten niet wordt gestimuleerd en zo mogelijk bouw van woningen en bijgebouwen wordt tegengegaan. Dit geldt zowel voor het lint als op de achterterreinen. De verkavelingsstructuur van de bovenlanden dient zichtbaar te blijven, wat de landschapsnota onderschrijft, omdat het dempen van sloten in het bovenland vergunningplichtig is. Het laatste traject van de dijkverbetering langs de Kromme Mijdrecht (De Hoef Westzijde, tot Ruige Kade) is in 2013 gereed gekomen, gecombineerd met de aanleg van natuurvriendelijke oevers. In 2008 is door het Waterschap een Landschapsvisie opgesteld voor de dijkverbeteringen De Hoef Oostzijde-Westzijde en Kromme Mijdrecht. Hierin is aangegeven hoe wordt omgegaan met profielen, waardevolle bomen, open delen/zichtlijnen en herinplant. Recreatie is gericht op extensiviteit en natuurbeleving. Zo mogelijk wordt meegewerkt aan nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Natuur

De Mijdrechtse bovenlanden en de polder Blokland behoren niet meer tot de EHS en worden aangeduid als agrarisch gebied, vallend onder de Groene Contour. Dit betekent dat er mogelijkheden worden geboden om op vrijwillige basis met nieuwe (ruimtelijke) arrangementen

natuur te ontwikkelen. De aanwezige, bestaande natuur(percelen) vallen onder de EHS. Deze percelen liggen vooral in het midden van de polder Blokland. Ook nieuwe natuur binnen de Groene Contour gaat onder de EHS vallen. De Amstel en Kromme Mijdrecht zijn eveneens EHS-zones. In het provinciale Natuurbeheerplan 2013 zijn alle natuurtypen benoemd, ook het agrarisch natuurbeheer.

Waterhuishouding

De Mijdrechtse Bovenlanden, waartoe het bovenland van De Hoef behoort, kennen een maai-velddaling van 3 tot 4 mm per jaar. De gemiddelde drooglegging is 58 cm. Deze is voldoende voor de functie van agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarden.

De oplossing voor het waterprobleem in de boezem, het omgaan met het kwalitatief slechte uitslagwater van Groot Mijdrecht, moet gezocht worden in het Deltaprogramma, deelprogramma Zoet Water (2014 e.v.).

Bij extreme neerslag (en toekomstige toename) kan er een relatief grote peilstijging in de Mijdrechtse bovenlanden optreden. In de bovenlanden leidt dit niet tot knelpunten, omdat het maaiveld relatief hoog ligt. Overtollig water in het bovenland wordt afgevoerd via de Kerkvaart. De polder Blokland heeft geen directe bemaling naar de boezem. De afwatering van deze polder vindt plaats via een tweetal noord-zuid gerichte hoofdwatertangen. Toetsing aan het klimaatscenario voor 2050 laat zien dat de polder geen tekort heeft aan waterberging.

Als gevolg van hun functie gelden er voor waterkeringen speciale regels bij ruimtelijke ontwikkelingen en beheer. Dit is van toepassing op de kernzone van de dijk en aangrenzende beschermingszones. Regelgeving is te vinden in de Keur van het Hoogheemraadschap.

Het gemeentelijke verbreed rioleringsplan (2012) geeft richtlijnen en normen voor het omgaan met hemelwater, afvalwater en grondwater bij (her)ontwikkelingen en renovaties. Zo zijn er normen opgenomen voor ontwateringsdiepten van de diverse gebruiksfuncties binnen de bebouwde kom, maar ook daarbuiten, zoals wegen, kampeerterreinen en sportvelden.

Relatie met voorliggend plan

Ook in het landschapsplan is het uitgangspunt om de doorzichten naar het achterland open te laten en verdere verdichting te voorkomen. De verkavelingsstructuur dient behouden te blijven en daarmee ook de bestaande watertangen in het gebied. In voorliggend plan worden de bijgebouwen met agrarische functie gesloopt en teruggebouwd op een andere locatie, maar wel binnen hetzelfde perceel. Er wordt iets meer teruggebouwd dan wat nu feitelijk aanwezig is, maar de oppervlakte van de te realiseren bebouwing is niet groter dan dat nu reeds vergund is. Er vindt hiermee een verandering in doorzichten plaats: aan de zuidkant is sprake van een verruiming en aan de noordkant van een vermindering van het doorzicht. De doorzichten en het landschappelijke karakter blijft echter in stand en wordt gewaarborgd. Dit wordt mede gemotiveerd door het landschapsplan van de Ervenconsulent (paragraaf 2.3). Met dit landschapsplan wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Landschapsnota.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Verkeersaspecten

In het kader van de herontwikkeling zal gekeken moeten worden naar de diverse verkeersaspecten van het plan: wat is de parkeersituatie, de ontsluiting van het plan en overige verkeersaspecten.

De sloop en herbouw van de agrarische bedrijfsgebouwen leidt niet tot een grotere verkeersaantrekkende werking dan nu het geval is. Er is immers geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

De aanwezige verkeersbewegingen worden door de nieuwe locatie van de stal efficiënter: door de stal direct in het verlengde van de in- en uitrit op het perceel te realiseren, zorgt ervoor dat minder draaibewegingen op het erf gemaakt hoeven worden.

Parkeren

Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien de auto('s) van de gebruiker van de werktuigen- en schapenschuur en gesloten hooibergkap op eigen terrein parkeert, waar voldoende parkeerruimte aanwezig is. De parkeerbehoefte voor agrarische activiteiten wordt in beginsel afgemeten aan het aantal arbeidsplaatsen bij een agrarisch bedrijf. In voorliggend geval betreft het een hobbymatige agrarische activiteit bij een woonfunctie, waarbij de activiteiten door de bewoner zelf wordt uitgevoerd. Er is derhalve geen extra parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie.

4.2 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Beleid en wetgeving

Nota 'Anders omgaan met Water'

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie WB21 dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21e eeuw, zoals de nieuwe aanpak van de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren', zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets worden door het kabinet overgenomen.

Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedsprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Bestuursakkoord Water

Rijk, de provincies, gemeenten en de waterschappen hebben op 21 april 2011 concrete afspraken gemaakt over een doelmatiger waterbeheer. Uitgangspunt van het Bestuursakkoord Water is het beschermen van Nederland tegen overstromingen, een goede kwaliteit water en de beschikbaarheid van voldoende zoet water. De vijf samenwerkingspartners willen minder kosten en minder bestuurlijke drukte Nederland droog en veilig houden. Kenmerkend voor de nieuwe aanpak is een solide, simpel en sober waterbeheer.

Naast minder kosten leidt het Bestuursakkoord Water tot aanzienlijk minder bestuurlijke drukte. Vanuit het principe 'je gaat erover of niet' zijn voor alle taken in het waterbeheer afspraken gemaakt om te zorgen dat niet meer dan twee overheden bij een taak betrokken zijn.

Waterbeheersplan en Keur waterschap Amstel, Gooi en Vecht (2016-2021)

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht geeft in het Waterbeheersplan AGV 2016-2021 een uitwerking van het waterbeleid van het Rijk en provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Voor het hoogheemraadschap is het Waterbeheersplan sturend voor de programmering van activiteiten en de verdeling van geld en menskracht. De essentie van dit waterbeheersplan is dat AGV de planperiode gaat gebruiken om door te gaan met het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen, voldoende water en schoon water.

Daarnaast zijn de uitgangspunten over hoe om te gaan met water in ruimtelijke plannen beschreven in de Keur van het hoogheemraadschap 'Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht'. De Keur is een instrument waarmee het hoogheemraadschap (een deel van) de doelen uit dit Waterbeheerplan kan realiseren. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden vastgelegd.

Situatie plangebied

Waterkwantiteit

Er is, ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van een toename van verharding op het perceel. De bestaande opstallen aan de achterzijde en zijkant van het woonhuis worden gesloopt samen met een deel van de aanwezige verharding. De nieuwbouw zal bestaan uit een gelijk aantal vierkante meters. Watercompensatie is derhalve niet nodig.

Waterkering

Het verwijderen van bouwwerken in de beschermingszone van een waterkeringen mag onder voorwaarden van de Keur en is vergunningplichtig. Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering (De Kromme Mijdrecht). De huidige geplande werkzaamheden vallen binnen deze zone, en zijn daarmee op basis van artikel 3.1 lid 2 onder k van de Keur watervergunningplichtig. De werkzaamheden worden dan aan de beleidsregels getoetst voordat vergunning kan worden verleend. De beschermingszone wordt in het bestemmingsplan vastgelegd, zowel op de verbeelding en de regels om de waterkerende functie te beschermen. De geplande nieuwbouw wordt in ieder geval uitgevoerd zonder kelders. In de regels van dit bestemmingsplan worden ondergrondse bouwwerken verboden.

Hemelwater en riolering

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot en het afvalwater wordt afgevoerd naar het riool. Er zijn geen problemen op de locatie met het grondwater.

figuur 8: kern- en beschermingszone regionale waterkering (bron: legger Keur)



4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

Beleid en wetgeving

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

Cultuurhistorie

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Hieruit is gebleken dat er zich in de nabijheid van het perceel geen archeologisch of cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden.

Archeologie

De archeologische beleidskaart vormt in eerste instantie het toetsingsinstrument voor archeologie. Op basis van deze toets wordt bepaald of verder archeologisch onderzoek nodig is. De gemeente De Ronde Venen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau gevraagd een archeologische beleidskaart voor het gemeentelijk grondgebied op te stellen. Aanleiding is de fusie per 1 januari 2011 van de gemeente De Ronde Venen en de gemeente Abcoude. De nieuwe beleidskaart is gebaseerd op de volgende kaarten met bijbehorende rapporten:

- De vindplaatsen- en verwachtingenkaart, de cultuurhistorische kenmerkenkaart en de bijbehorende rapportage van de oude gemeente De Ronde Venen (Kloosterman e.a., 2011);
- De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Abcoude (Botman e.a., 2009).

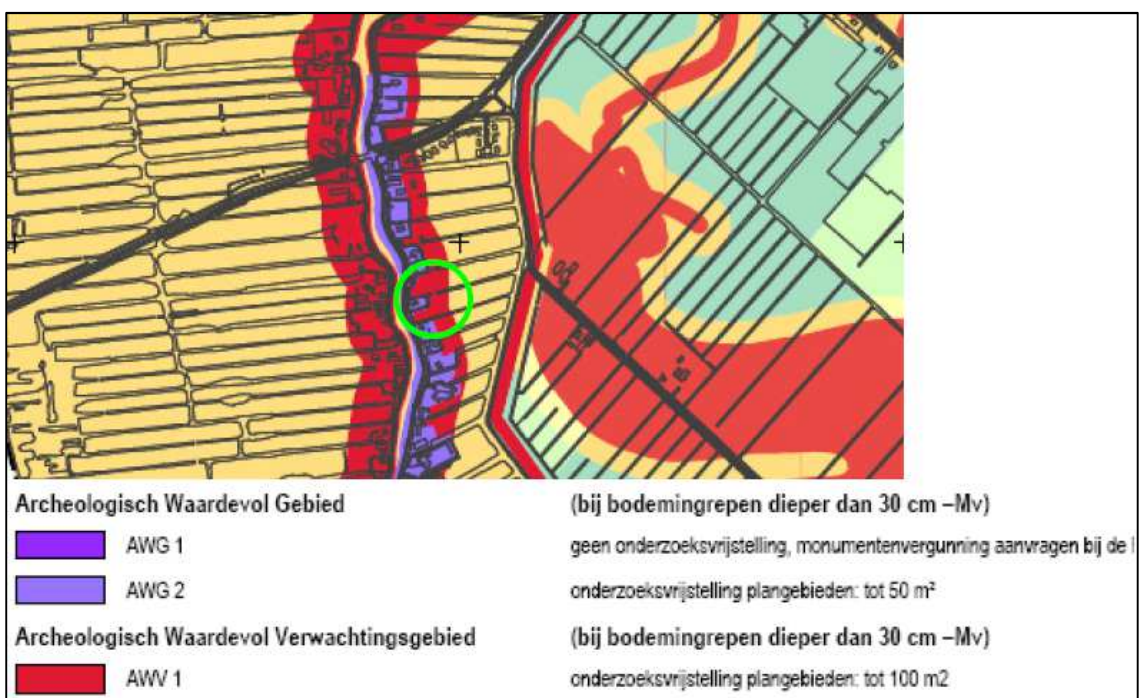
Diepte van de bodemingreep

Of in een plangebied archeologisch onderzoek moet plaatsvinden is ten eerste afhankelijk van de diepte van de voorgenomen bodemingrepen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt dat bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 30 cm –mv een vrijstelling van archeologisch onderzoek kennen. Aangenomen wordt dat boven deze grens de bodem te zeer verstoord is door bijvoorbeeld ploegen, zo dat er geen archeologische resten meer te verwachten zijn. Maaiveldverlaging is in de gemeente De Ronde Venen in principe uitgesloten, omdat de ondergrens van 30 cm –mv voor de diepte van bodemingrepen daardoor niet meer toegepast kan worden. Gaat de voorgenomen bodemingreep wel dieper dan 30 cm –mv dan is het afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van het plangebied of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Oppervlakte van het plangebied

De ligging van het plangebied bepaalt de geldende vrijstellingsgrens voor de oppervlakte. Op de beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen komen voor de oppervlakte van een plangebied negen verschillende waarden met een specifieke vrijstellingsgrens voor. In tabel 1 van het rapport zijn de vrijstellingsgrenzen weergegeven. Er bestaat hier een onderscheid tussen Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG), gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden of vindplaats(en) aanwezig zijn, en Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV), gebieden waarvoor een bepaalde verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

figuur 9: uitsnede archeologische beleidskaart (bron: RAAP, Archeologische beleidskaart 23 juni 2011)



Relatie met plangebied

Bureau voor Archeologie heeft in maart 2016 een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd, de conclusies zijn hieronder integraal weergegeven.

De graafwerkzaamheden vinden plaats in de reeds omgewerkte en opgehoogde bodem. Bij de graafwerkzaamheden worden zodoende geen archeologische waarden verstoord. Het plaatsen van funderingspalen veroorzaakt een verstoring van de bodem tot op de diepte waarop de palen worden geplaatst. Indien archeologische waarden aanwezig zijn, worden deze in dat geval ook verstoord. Deze verstoring bestaat minimaal uit het volume die de palen

innemen. Daarnaast kan de grond op enige afstand van de palen worden verstoord door zowel fysieke, chemische en biologische processen. Deze effecten blijken echter slecht voorspelbaar en kunnen daarom verder niet worden gekwantificeerd. Echter, zolang de zekere bodemverstoring door het plaatsen van funderingspalen minder dan 1% van het oppervlak beslaat, is de kans klein dat (eventuele) archeologische waarden verloren gaan.

Deze zekere verstoring door het plaatsen van palen bedraagt in dit plan:

- schuur: 0,87% (0,18 m x 0,18 m x 73 / 271 m²)
- hooiberg: 0,75% (0,20 m x 0,20 m x 12 / 64 m²)

De verstoring door het plaatsen van funderingspalen is kleiner dan 1%. Dat betekent dat het plaatsen van de funderingspalen daarmee als toelaatbaar mag worden beschouwd in het kader van behoud van archeologische waarden.

Conclusie

Bij het bouwen van een schuur en een hooiberg aan De Hoef Oostzijde 27 wordt de bodem tot maximaal 20 cm vergraven in reeds geroerde grond, en wordt een palenplan toegepast waarbij de bodemverstoring maximaal 1% van het te bebouwen oppervlakte verstoord. De kans is daarom gering dat bij realisatie van de plannen archeologische waarden worden verstoord. Nader archeologisch onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan worden wel de archeologische waarden beschermd voor de toekomst door een dubbelbestemming Archeologie op te nemen. Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat bij mogelijke toekomstige verstoringen de archeologische waarden beschermd zijn.

5 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieuaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijfs- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde paarse boekje) van de VNG. In het paarse boekje is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden langs hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. In relatie tot de gebiedstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' zijn richtafstanden opgenomen in het Paarse Boekje. De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied.

Relatie met projectgebied

In voorliggend geval is sprake van een gemengd gebied. Naast agrarische functies zijn tevens bedrijfsfuncties en woningen in het gebied aanwezig.

In beginsel betreft het hier een woonfunctie in een agrarisch gebied. De planlocatie ligt niet binnen een richtafstand van een bedrijf. Met voorliggend plan wordt de bestaande schapenstal verplaatst. In het kader van de Weg geurhinder en veehouderij dient alsnog getoetst te worden of de nieuwe stal op voldoende afstand ligt van de naastgelegen woning.

Daarnaast betreft het hier een woonbestemming met hobbymatige agrarische functie. Doordat er hier geen sprake is van een 'agrarische bedrijfswoning' is de eigen woning in beginsel niet beschermd tegen mogelijke milieuhinder. Voorwaarde is dat de eigenaren/bewoners van het woonhuis dus zelf de agrarische activiteiten uitoefenen. Er wordt in de regels een juridische koppeling gelegd tussen de woning en de agrarische activiteiten, waardoor de woning te beschouwen is als een 'bedrijfswoning' en beschermd is tegen de mogelijke milieuhinder. De eigen woning blijft in deze paragraaf verder dus buiten beschouwing.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen en ruimtelijke plannen. In tegenstelling tot eerdere regelgeving houdt de Wgv, naast de beleving, de omvang van de bron en de ruimtelijke scheiding, ook rekening met de meteorologische omstandigheden. Ook biedt de Wgv de mogelijkheid maatwerk te leveren voor de plaatselijke omstandigheden. Hiervoor moet een gemeente of een regio een gebiedsvisie opstellen.

Wet geurhinder en veehouderij

Artikel 4

1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. In afwijking van het eerste lid wordt de afstand of de geuremissiefactor voor pelsdieren vastgesteld bij ministeriële regeling.
3. Indien de afstand, bedoeld in het eerste of tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van die leden, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste of tweede lid bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Schapen vallen onder de ministeriële regeling waar een geuremissiefactor voor is vastgesteld. Er kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van de standaard richtafstanden. In dit kader is in mei 2016 voor de nieuwe schapenstal een geuronderzoek uitgevoerd door Olfasense (voormalig Odournet).

Het onderzoek is in de bijlage terug te vinden, de resultaten zijn hieronder integraal overgenomen.

Voor veehouderijen wordt de geurbelasting in de omgeving berekend en getoetst aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Hierin zijn voor diverse diersoorten en stalsystemen emissiefactoren opgenomen, op basis waarvan de geurbelasting in de omgeving kan worden bepaald. De verspreidingsberekeningen worden uitgevoerd met een specifiek hiervoor ontwikkeld model, genaamd V-Stacks.

De resultaten van de verspreidingsberekeningen worden ter plaatse van de geurgevoelige bestemmingen getoetst aan de toetsingswaarden, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

tabel: toetsingswaarde voor de Wet geurhinder en veehouderij

Het geurgevoelig object is gelegen in een:	Ten hoogste toegestane geurbelasting
concentratiegebied, binnen de bebouwde kom	3 ouE/m ³ als 98-percentielwaarde
concentratiegebied, buiten de bebouwde kom	14 ouE/m ³ als 98-percentielwaarde
niet-concentratiegebied, binnen de bebouwde kom	2 ouE/m ³ als 98-percentielwaarde
niet-concentratiegebied, buiten de bebouwde kom	8 ouE/m ³ als 98-percentielwaarde

Er wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en tussen binnen en buiten de bebouwde kom. In Nederland zijn twee concentratiegebieden aangewezen (Oost en Zuid), waarvoor een ruimer toetsingskader geldt. De definitie van bebouwde kom hangt niet af van het bord dat de bebouwde kom van een gemeente aangeeft, maar hangt af van de aard van de omgeving (zoals de concentratie van bebouwing en de functie van deze bebouwing).

De schapenstal is gelegen in een niet-concentratiegebied, buiten de bebouwde kom (er is sprake van lintbebouwing in het buitengebied), waardoor de grenswaarden voor geurgevoelige objecten 8 ouE/m³ als 98-percentielwaarde bedraagt.

De geurbelasting ter plaatse van de naastgelegen woning is berekend met behulp van V-Stacks Vergunning2010. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd, waarin het emissiepunt van de stal is gekozen op de gevel nabij de woning op nummer 25 en nummer 28.

Met een stal van 40 schapen bedraagt de maximale geurbelasting ter plaatse van de woning 3,9 ouE/m³ als 98-percentielwaarde. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 8 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

Berekeningen laten zien dat met 80 schapen een geurbelasting wordt bereikt van 7,9 ouE/m³ als 98-percentielwaarde, waarmee eveneens kan worden voldaan aan de geurnorm van 8 ouE/m³ als 98-percentielwaarde.

Conclusie

Het geuronderzoek laat zien dat met de stal ten behoeve van maximaal 49 schapen er ruimschoots onder de geurnorm ten opzichte van de naastgelegen woning gebleven wordt.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Relatie met het plangebied

De projectlocatie is niet gelegen binnen in de nabijheid van het spoor of vaarweg wel op ruim 3 km van de provinciale weg N201. Deze N201, de provinciale weg die de verbinding vormt tussen de snelweg A2 en Mijdrecht, is een route waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. De risico's die samenhangen met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N201 zijn berekend met RBMII. De PR-contour 10^{-6} ligt op de weg, de PR-contour 10^{-7} ligt op 62 meter en van 10^{-8} per jaar ligt op 144 meter van de weg. Het groepsrisico blijft in het plangebied naar verwachting meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de risicocontour van een in de nabijheid gelegen Bevi-inrichting. Bovendien is geen sprake van het toevoegen van kwetsbare objecten of personen binnen het plangebied. Het betreft hier de sloop en nieuwbouw van agrarische bedrijfsopstallen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem (milieukundig)

Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door de voorgenomen activiteiten.

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende achtergrondwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie met plangebied

Uit het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt dat de locatie is gelegen binnen het toemaakdegebied. Toemaakdek is met name verdacht op loodverontreiniging waardoor mogelijk (her)gebruiksbeperkingen gelden. Bij de Omgevingsdienst zijn ter plaatse van de bouwlocatie geen voorgaande bodemonderzoeken, (ondergrondse) tanks, (voormalige) bedrijven en/of gedempte sloten bekend.

Voorliggend plan voorziet in een actuele planologische regeling voor het perceel waarbij de mogelijkheid wordt geboden de bestaande agrarische opstallen te verplaatsen, zonder dat sprake is van een toename van het aantal vierkante meters. De te realiseren hooiberg en schapenstal zijn in het kader van de Woningwet geen gebouwen waarin "voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven" (artikel 8 lid 3 onder a Woningwet). Ten behoeve van de bouw van deze nieuwe schuur en hooiberg is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te laten voeren.

Verkennend bodemonderzoek

Aangezien een deel van de bestaande verharding binnen het plangebied weggehaald wordt, heeft de Omgevingsdienst geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren om te onderzoeken of deze grond vervuild is.

In dit kader is in september 2016 door Soilution bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage toegevoegd en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Ter plaatse van het zuidelijk deel van het terrein, het verharde erf met schuren en garageboxen, is de toplaag onder de aanwezige verharding (klinkers, tegels of beton) licht verontreinigd met de zware metalen koper, kwik, molybdeen, nikkel en zink en matig verontreinigd met lood. Vanwege de overschrijding van de toetsingswaarde voor lood zijn de deelmonsters afzonderlijk geanalyseerd op lood. De loodconcentraties variëren van verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde bij de boringen 2 en 5 tot boven de interventiewaarde bij boring 03. Hiermee is de aanwezigheid van een heterogeen met lood verontreinigd toemaakdek bevestigd.

Op het noordelijk deel van het terrein, boringen 4, 5 en 6 zijn uitsluitend licht verhoogde concentraties zware metalen gemeten. In het grondwater zijn uitgezonderd een licht verhoogde concentratie barium geen verontreinigingen aangetoond.

De opgestelde hypothese, verdacht voor het voorkomen van verhoogde concentraties zware metalen in de bovengrond, vanwege de mogelijke aanwezigheid van een toemaakdek, is door het verkennend bodemonderzoek bevestigd. De loodconcentraties variëren van verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde tot boven de interventiewaarde. Het geval toemaakdek is bij het bevoegd gezag bekend. Met het oog op de toekomstige inrichting waarbij de opstallen en verhardingen worden verwijderd, dienen maatregelen getroffen te worden die ongewenste blootstelling aan het met lood verontreinigd toemaakdek voorkomen. Hiertoe dient een saneringsplan (BUS-melding) te worden opgesteld.

Asbest

Omdat de huidige aanwezige schapenschuur (bouwjaar 1926) en de andere opstallen (bouwjaar (1927) worden gesloopt, is het nodig dat een asbestinventarisatie conform de SC-540 wordt uitgevoerd ter plaatse van de te slopen bouwwerken.

Als uit de asbestinventarisatie blijkt dat er asbesthoudende materialen aan de buitenkant van het gebouw aanwezig zijn, waarvan de vezels in of op de bodem terecht kunnen zijn gekomen (bijvoorbeeld omdat het materiaal verweerd is) wordt ook de bodem asbestverdacht. Dit kan aanleiding zijn om de bodem op asbest te laten onderzoeken.

Op 21 april 2016 is door Jongejan Asbest Inventarisatie een asbestinventarisatie type A met destructief onderzoek conform SC-540 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat op of in de schuren geen asbestbronnen aangetroffen zijn.

Conclusie

De te slopen schuren bevatten geen asbest, waardoor asbest in bodem niet te verwachten is. Wel dient voor de verwijdering van opstallen en verhardingen een saneringsplan te worden opgesteld om ongewenste blootstelling aan het met lood verontreinigd toemaakdek te voorkomen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.4 Ecologie

Wet- en regelgeving

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

In oktober 2015 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Dresmé&VanderValk ter plaatse van de projectlocatie gelegen aan De Hoef Oostzijde 27. Het rapport is als bijlage toegevoegd en de resultaten zijn hieronder samengevat.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij een Natura 2000-gebied gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. De afstand van het projectgebied en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is ruim 4 kilometer. Het dichtstbijzijnde Beschermde natuurmonument is Geerpolder plas op een afstand van ongeveer 6 kilometer. Gezien de afstand en het tussengelegen gebied welke bestaat uit agrarisch gebied, kunnen effecten als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgesloten.

Stikstofdepositie

In het kader van de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie is evenwel onderzocht in hoeverre de stikstofdepositie door toedoen van dit plan zou kunnen leiden tot belemmeringen. In dit kader is door de Omgevingsdienst een korte berekening uitgevoerd met de tool AERIUS (zie bijlage). Uit de berekening blijkt dat de ammoniakdepositie op Natura 2000-gebieden niet

hoger is dan de drempelwaarden en hierdoor is er geen melding/vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Er gelden zodoende geen belemmeringen.

De meest nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS) bestaat uit de rivier de Kromme Mijdrecht (hierna EHS). De tussengelegen afstand is ongeveer 50 meter. Negatieve effecten op de EHS worden niet verwacht, omdat de geen sprake is van aantasting van de EHS.

Soortenbescherming

Omdat het projectgebied bestaat uit een te slopen stal met uitbouw, een schuur en de nieuwe locatie bestaat uit weiland kunnen de soortengroepen beschermde plantensoorten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, insecten en overige diersoorten worden uitgesloten. In deze rapportage zijn de effecten op de soortengroepen broedvogels en vleermuizen beoordeeld.

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten komen binnen het projectgebied niet voor, een nader onderzoek of ontheffing van de Flora- en faunawet zijn niet nodig. Aanbevolen wordt om in de nieuwe stal een opening in de bovenzijde van de buitendeur te maken, zodat de boerenzwaluw in de nieuwe stal kan nestelen. Op deze manier wordt voldaan aan de zorgplicht in de Flora- en faunawet.

5.5 Geluid

Wettelijk kader

Bij het aspect geluid zijn verschillende bronnen van belang, waaronder in ieder geval verkeerslawaaï. De regelgeving ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Sinds 2007 is deze wet aangepast aan de Europese richtlijnen voor geluidhinder. De Wgh biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevel van woningen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. De voorkeurswaarde is de geluidbelasting die voor de verschillende geluidgevoelige bestemmingen op basis van de Wgh in ieder geval toelaatbaar wordt geacht en waarvoor het dan ook niet nodig is geluid reducerende voorzieningen te treffen. Indien de geluidbelasting hoger is dan de zogenoemde maximale ontheffingswaarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Relatie met plan

Met voorliggend plan wordt een schapenstal en hooiberg mogelijk gemaakt. Dit zijn geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Ook wordt er met het voorliggende plan geen extra verkeer gegenereerd die in het kader van indirecte hinder voor een hogere geluidsbelasting kan zorgen op de naastgelegen woningen.

In het kader van de Wet milieubeheer dient het volgende te worden opgemerkt. De realisatie van de schapenstal niet zal leiden tot een toename van de geluiduitstraling van de inrichting naar omliggende woningen. Het aantal schapen en de activiteiten zullen niet noemenswaardig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van de activiteiten zijn op het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van een schapenstal en hooiberg.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie met voorliggend plan

In onderhavig geval is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Er zijn niet meer verkeersbewegingen te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. De realisatie van de schapenstal en hooiberg betreft het vervangen van oude agrarische bebouwing voor nieuwe bebouwing van gelijke grootte. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het milieuaspect luchtqualiteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.7 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Categorie D14, kolom 2, onder 11°, van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage = *De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van ten minste 51 en ten hoogste 2.000 schapen of geiten (Rav cat. B. 1 en C. 1 t/m C.3) (Art. 2.2a lid 1, onder d, Bor).*

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk de bestaande agrarische opstallen te slopen en een nieuwe schapenstal plus hooiberg hiervoor terug te bouwen op hetzelfde perceel.

2. Plaats van de projecten

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. De afstand van het projectgebied en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is ruim 4 kilometer. Het dichtstbijzijnde Beschermde natuurmonument is Geerpolder plas op een afstand van ongeveer 6 kilometer. Gezien de afstand en het tussengelegen gebied welke bestaat uit agrarisch gebied, kunnen effecten als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgesloten. De meest nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS) bestaat uit de rivier de Kromme Mijdsrecht (hierna EHS). De tussengelegen afstand is ongeveer 50 meter. Negatieve effecten op de EHS worden niet verwacht, omdat de geen sprake is van aantasting van de EHS.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Het project kent geen verkeersaantrekkende werking waardoor geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarnaast is de omvang van de hobbymatige schapenhouderij dermate klein dat tevens geen milieueffecten te verwachten zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordeling.

5.8 Duurzaamheid

De gemeente De Ronde Venen is actief op het gebied van duurzame ontwikkeling en heeft voor het onderdeel duurzaam bouwen verschillende beleidsdocumenten vastgesteld, waarin ambities zijn opgenomen. Zo wordt gestreefd door het toepassen van energiebesparende maatregelen het energieverbruik omlaag te brengen. Ook is het van belang duurzame energie via voorzieningen op te wekken en aandacht te besteden aan het materiaal- en watergebruik. In het Plan van Aanpak Klimaatbeleid 2009 – 2012 zijn onder andere ambities opgenomen voor de nieuwbouw van woningen en bedrijven. Dit plan van aanpak sluit aan bij de in 2006 opgestelde notitie 'Duurzaamheidsambitie voor projecten'. Deze beleidsdocumenten geven tezamen de gemeentelijke ambities weer.

Om ervoor te zorgen dat bij nieuwbouw daadwerkelijk energiebesparing plaatsvindt en deze op duurzame wijze wordt ingericht, wordt vooral in de notitie 'Duurzaamheidsambitie voor projecten' ingegaan op de eisen die in dit kader van belang zijn. Deze eisen gelden voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Voor bestaande bouw én projecten met minder dan 10 woningen, wordt op basis van vrijwilligheid gewerkt. In dit verband is de communicatie richting de bewoners en gebruikers van belang. Op de wijze van communicatie is in de beleidsdocumenten verder ingegaan om ervoor te zorgen dat het belang van de (vrijwillige én verplichte) ambities voldoende onder de aandacht worden gebracht. Hieronder worden vooral de ambities uit beide documenten, die van belang zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, kort weergegeven:

Energieprestatie:

Om de energieprestatie van een gebouw uit te drukken, wordt de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) gehanteerd. Hiermee wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt, namelijk hoe energiezuinig het gebouw is en wat het aandeel toegepaste duurzame energie is. Des te lager de EPC, des te beter de energieprestatie is. De EPC staat vermeld in het Bouwbesluit (per 1 januari 2011 een EPC van 0,6). Deze gemeente hanteert een EPC die minimaal 10% scherper is dan de eis uit het vigerende Bouwbesluit.

Vanuit een duurzaamheidsgedachte worden de huidige verouderde opstallen vervangen door nieuwe moderne bouwwerken die aan de meest recente milieuregels voldoen. Hierbij wordt aangesloten bij de gestelde EPC normen. De duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

5.9 Kabels en leidingen

Wettelijk kader

Veel distributie en transport in Nederland vindt plaats via kabels, leidingen en elektromagnetische straling. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met invloedsfeer van deze boven- en ondergrondse infrastructuur.

Zo mag bijvoorbeeld boven bepaalde kabels en leidingen niet gebouwd worden, omdat ze voor onderhoud toegankelijk moeten blijven. Leidingen voor het transport van brandstof kennen daarnaast veiligheidszones waarbinnen ook niet gebouwd mag worden.

Het beleid voor kabels en leidingen is voornamelijk beschreven in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4). Transport van brandstof via buisleidingen valt onder het onderwerp externe

veiligheid. Aan hoogspanningslijnen en zendmasten wordt aandacht besteed in het kader van beleidsvernieuwing milieu en gezondheid. Dit actieprogramma komt voort uit het NMP4. Op Rijksniveau is een AMvB Buisleidingen opgesteld die in 2011 in werking is getreden. In deze AMvB zijn regels gesteld voor risico's en zonering langs buisleidingen en het opnemen van regels in bestemmingsplannen.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hoogdrukaardgasleidingen (1984);
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Voor hogedruk aardgastransportleidingen wordt in de circulaire aangegeven op welke wijze een verantwoorde zonering langs deze leidingen kan worden verkregen in nieuwe situaties. In deze circulaire staan zoneringcriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen en voor de aanleg van nieuwe aardgastransportleidingen. De circulaire voor transportleidingen voor brandbare vloeistoffen sluit nauw aan bij de systematiek die is gebruikt in de circulaire voor hogedruk aardgastransportleidingen. Zo zijn er zoneringseisen geformuleerd die alleen van toepassing zijn op transportleidingen die aan de technische eisen uit deze circulaire voldoen.

Voor de zonering rond leidingen voor gas en brandbare vloeistof zijn twee afstandstypen geformuleerd: de toetsingsafstand en de minimale afstand. Het streven dient erop gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot de woonbebouwing of een bijzonder object. Met deze afstand wordt immers recht gedaan aan de veiligheidsnormen voor het plaatsgebonden risico (PR). De toetsingsafstanden dienen op de plankaart zichtbaar gemaakt te worden. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dienen in ieder geval de minimale afstanden te worden aangehouden.

Er zijn in Nederland drinkwaterleidingen die dusdanig van belang zijn voor de drinkwatervoorziening dat deze een zogenaamde belemmeringszone kennen waarvoor een toestemmingsplicht geldt. In principe mag er in deze belemmeringszone niet gebouwd worden. Veelal is dit geregeld middels een zakelijk rechtstroom. De grote van de belemmeringszone is afhankelijk van de waterleiding.

Relatie met plan

In het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen waar rekening mee dient te worden gehouden. Een inpassing hiervan heeft dan ook niet plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplan vormen de (niet planologisch relevante) aanwezige kabels en leidingen geen belemmering.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: plantoelichting, verbeelding en planregels. De toelichting verwoordt welke beleidskeuzes hebben geleid tot het vastleggen van de bestemmingen met bijbehorende regels. In de regels staan per bestemming de specifieke regels met betrekking tot bouwen en gebruik van de gronden. De verbeelding geeft weer aan welke gronden welke bestemming is toegekend.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 heeft de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen zijn intrede gedaan. Hiermee wordt beoogd de raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen te vergroten. Met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 zijn de bepalingen voor de standaardisering en digitalisering vastgelegd. Een bestemmingsplan opgesteld volgens deze bepalingen is een digitaal bestand in GML-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld.

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware, bijvoorbeeld via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden. Er zijn zodoende meerdere verbeeldingen van één plan mogelijk. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen. De toelichting is juridisch gezien echter niet bindend.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de kaart. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied en de inhoud van de inrichtingsplannen zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels.

6.2 Indeling regels

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht, voor zover hier onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te kunnen duiden en om de relatie tussen toelichting enerzijds en regels en verbeelding anderzijds aan te geven. De planregels kennen standaard vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de regels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

De doorgaande weg Oostzijde heeft de bestemming Verkeer gekregen. Binnen deze bestemming mogen onder andere wegen, groenvoorzieningen, bermen en in- en uitritten worden gerealiseerd.

Artikel 4 Wonen

De hoofdbestemming van De Hoef Oostzijde 27 is Wonen. Het woonhuis is vastgelegd middels een bouwvlak. Voor het realiseren van bijgebouwen is aangesloten bij de standaard bijgebouwenregeling van de gemeente De Ronde Venen. Specifiek voor deze locatie is een aanduiding opgenomen voor een agrarisch hobbybedrijf. Binnen deze aanduiding mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit agrarisch hobbybedrijf gerealiseerd worden, onder voorwaarde dat het agrarisch hobbybedrijf minimaal 5.000 m² aan gronden in gebruik heeft. Het totaal aantal vierkante meter voor dit gehele perceel is gemaximaliseerd op 335 m². Het agrarisch hobbybedrijf mag maximaal 49 schapen houden. De bouwhoogte van deze agrarische bijgebouwen mag maximaal 9 meter zijn. Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan.

Belangrijk in het kader van de milieuzonering is dat er een directe koppeling bestaat tussen het woonhuis en het agrarisch hobbybedrijf. De bewoner(s) van het woonhuis dienen ook de agrarische activiteiten uit te voeren. Op deze manier is de eigen woning 'bescherm'd tegen mogelijke milieuoverlast. Dit wordt geregeld door het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die zorg draagt voor de landschappelijke inrichting van het perceel. Hierbij wordt verwezen naar de inrichtingsschets van de ervenconsulent, of een ander inrichtingsplan met een vergelijkbaar niveau van ruimtelijke kwaliteit. De inrichting dient 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voltooid te zijn.

Artikel 5 Waterstaat – Waterkering

Het plangebied grenst aan een regionale waterkering. De kernzone en beschermingszone van deze waterkering wordt, conform de Keur, op de verbeelding aangegeven en zodanig bestemd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied (ondanks dat in voorliggend plan geen nader onderzoek nodig is) een archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde wordt beschermd door dit artikel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is bedoeld om te voorkomen dat voor hetzelfde perceel meermaals een omgevingsvergunning wordt verleend. Hierdoor zou de situatie kunnen ontstaan dat er een cumulatie van bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel staan algemene bouwregels, die in het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan enkele gebruiksregels die van toepassing zijn in het gehele plangebied.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel worden de regels omtrent de luchtvaartverkeerszone 20 KE geregeld.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geldt als flexibiliteitsbepaling. Er worden enkele gevallen genoemd, waarin in afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het gaat om beperkte afwijkingen van de genoemde maten en het bouwen van nutsvoorzieningen en telecommunicatiemasten.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of aanduidingen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de opgenomen nadere eisen regeling.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is geregeld dat voor zover er in de regels wordt verwezen naar wet of andere regelgeving, dient te worden uitgegaan van het document dat van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Artikel 13 Slotregel

De regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. In dat verband is hiernaar onderzoek verricht.

Daarnaast moet worden aangegeven of er een exploitatieplan wordt opgesteld of dat er sprake is van een overeenkomst.

7.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Voor een beoordeling van de financieel economische uitvoerbaarheid is gekeken naar de gemeentelijk kosten die ten behoeve van het plan worden gemaakt en de kosten voor de ontwikkeling door de initiatiefnemers.

Gemeentelijke kosten

Bij de realisering van het bestemmingsplan en de uitvoering van het bestemmingsplan ontstaan een aantal kosten aan de kant van de gemeente. Deze kosten zijn onder meer de plannen apparaatskosten die de gemeente maakt. Deze kosten zijn via de leges verhaald. Tevens is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade door initiatiefnemer vergoed wordt

Alle gemeentelijke kosten zijn gedekt, waardoor er voor de gemeente een uitvoerbaar plan is.

7.1.2 Exploitatieplan of overeenkomst

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is onderzocht of voor het bestemmingsplan op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro de verplichting bestaat om een of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bedoelde bouwplannen worden beschreven in artikel 6.2.1 Bro. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden naderszins verzekerd is. Voorliggend plan valt niet onder de bedoelde bouwplannen als beschreven in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan hoeft derhalve niet opgesteld te worden. De gemeentelijke kosten worden middels het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente anderszins verzekerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is gezien vorenstaande economisch uitvoerbaar. De gemeentelijke kosten en de kosten van de initiatiefnemers zijn gedekt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

In het kader van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer en eigenaar van De Hoef Oostzijde 27 te De Hoef zijn directe burens ingelicht over het voornemen de bestaande agrarische opstal-

len te slopen en nieuw te bouwen. De directe buren van nr. 24, 25 en 28 hebben positief gereageerd op de plannen. Deze buren juichen het voortzetten van het houden van schapen op het perceel en achterliggende gronden toe en hebben dit aan de gemeente kenbaar gemaakt middels een schrijven. Deze brieven zijn in de bijlage terug te vinden.

7.2.2 Bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De gemeente heeft het concept bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse instanties, waaronder de Provincie Utrecht en de waterbeheerder. Vier instanties hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een reactie gegeven. Deze bestuurlijke reacties én de gemeentelijke beantwoording zijn in de Nota vooroverleg opgenomen en beantwoord. Deze nota is terug te vinden als bijlage. Hieronder zijn de wijzigingen naar aanleiding van de reacties opgesomd.

Als gevolg van de vooroverlegreacties is het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. . Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Toelichting

Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt conform de vooroverlegreactie van Waternet tekstueel aangepast.

Verbeelding

De beschermingszone "Waterstaat-Waterkering" op de verbeelding wordt aangepast.

Planregels

Aan de planregels wordt binnen de bestemming "Wonen" het ondergronds bouwen bij woningen en bijgebouwen uitgesloten.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan De Hoef Oostzijde 27 heeft vanaf 15 september 2016 tot en met 27 oktober 2016 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke wijziging

De verbeelding zoals gepubliceerd bij het ontwerpbestemmingsplan wijkt op onderdelen af van de verbeelding die in het kader van het bestuurlijk vooroverleg is voorgelegd. Abusievelijk is de verkeerde verbeelding gepubliceerd. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen schuur lag bij het ontwerp dicht bij de perceelgrens met De Hoef Oostzijde 25 en de plangrens aan de achterzijde van het kavel is niet goed weergegeven. Met de vaststelling wordt de verbeelding aangepast, waarbij het landschapsplan van de Ervenconsulent op de juiste manier vastgelegd wordt. Dit betekent dat de plangrens wijzigt: het plangebied wordt naar de achterkant van de het eigen perceel vergroot en het bouwvlak wordt smaller gemaakt, waardoor de doorzichten zoals bepaald door de Ervenconsulent gewaarborgd zijn.

Op onderstaand figuur is de 'foute' verbeelding links afgebeeld en de juiste verbeelding aan de rechterkant.



Daarnaast is in de ontwerppperiode op advies van de ODRU een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan. De conclusies van het bodemonderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Landschapsplan Ervenconsulent

Bijlage

1.2 Bureauonderzoek Archeologie

Bijlage

1.3 Geuronderzoek

Bijlage

1.4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.5 Asbestinventarisatie

Bijlage

1.6 Quicksan flora en fauna

Bijlage

2 Brieven omwonenden

Bijlage

3 Nota van vooroverleg