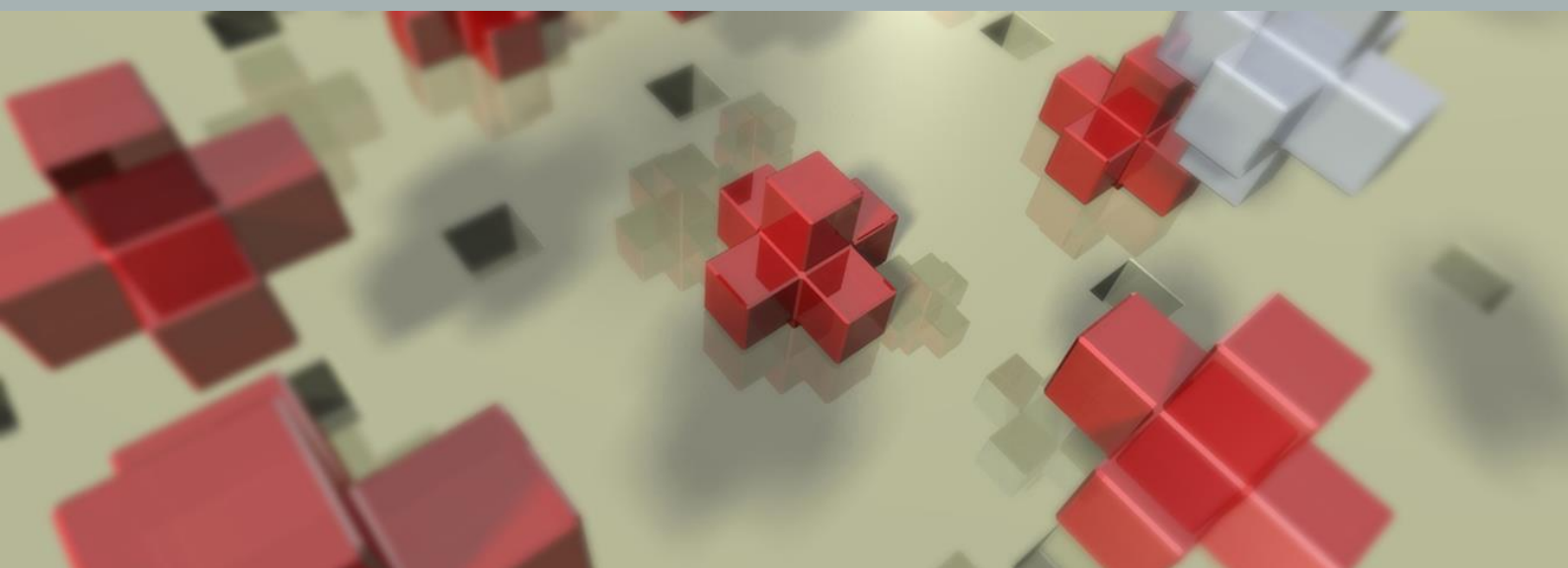


**Bestemmingsplan De Hoef Westzijde 39, De Hoef**  
**Gemeente De Ronde Venen**  
**Vastgesteld**



# Bestemmingsplan De Hoef Westzijde 39, De Hoef

## Gemeente De Ronde Venen

### Vastgesteld

|                           |                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Rapportnummer:            | P03210                                             |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.0736.BPP057westzijde39-va01                |
| Datum:                    | 1 september 2023                                   |
| Projectteam BRO:          | WdR                                                |
| Concept:                  | april 2021                                         |
| 2 <sup>e</sup> concept    | mei 2021                                           |
| 3 <sup>e</sup> concept    | mei 2021                                           |
| Ontwerp:                  | juli 2022                                          |
| 2 <sup>e</sup> ontwerp    | mei 2023                                           |
| Vastgesteld:              | 12 oktober 2023                                    |
| Trefwoorden:              | De Hoef, nieuwbouw woning, gemeente De Ronde Venen |
| Bron foto kaft:           | BRO, Abstract 1                                    |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)



## Toelichting

## Inhoudsgave

pagina

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                         | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied   | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan           | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                         | 5         |
| <br>                                   |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>             | <b>6</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                   | 6         |
| 2.2 Voorgestane ontwikkeling           | 6         |
| 2.3 Landschappelijk Inpassingsplan     | 8         |
| <br>                                   |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                 | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                        | 10        |
| 3.2 Provinciaal beleid                 | 12        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht | 12        |
| 3.2.2 Interim Omgevingsverordening     | 14        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                | 15        |
| <br>                                   |           |
| <b>4. MILIEUASPECTEN</b>               | <b>18</b> |
| 4.1 Archeologie en cultuurhistorie     | 18        |
| 4.2 Flora en fauna                     | 19        |
| 4.3 Bedrijven en milieuzonering        | 20        |
| 4.4 Bodem                              | 21        |
| 4.5 Water                              | 22        |
| 4.6 Verkeer en parkeren                | 23        |
| 4.7 Geluid                             | 23        |
| 4.8 Luchtkwaliteit                     | 24        |
| 4.9 Externe veiligheid                 | 25        |
| 4.10 Duurzaamheid                      | 27        |
| 4.11 Luchtverkeer                      | 27        |
| 4.12 M.e.r.-beoordeling                | 29        |
| <br>                                   |           |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>         | <b>31</b> |
| 5.1 Inleiding                          | 31        |
| 5.2 Plansystematiek                    | 31        |
| 5.3 Bestemmingen                       | 32        |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>            | <b>34</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid      | 34        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 34        |
| 6.2.1 Vooroverleg                    | 34        |
| 6.2.2 Inspraak                       | 35        |
| 6.2.3 Vaststellingsprocedure         | 35        |

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 2: Aeries berekening
- Bijlage 3: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

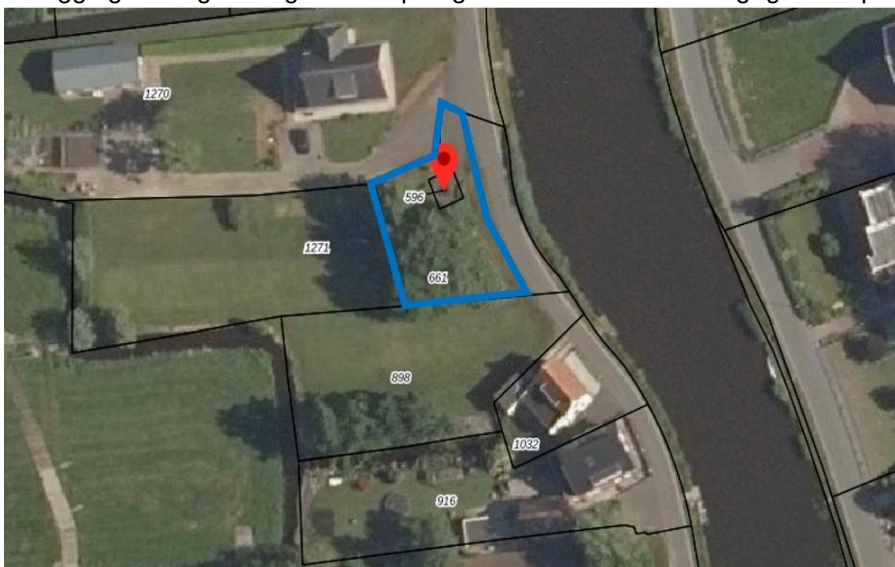
Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe woning te bouwen op het perceel gelegen aan De Hoef Westzijde 39 te De Hoef, gemeente De Ronde Venen. Op de locatie heeft ooit een woning gestaan. Deze was echter zodanig vervallen dat er sprake was van een gevaarlijke situatie. De woning is daarom jaren geleden gesloopt op verzoek van de gemeente. In 2019 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat er geen nieuwe woning mag worden gebouwd op het perceel van initiatiefnemer tenzij er sprake is van vervangende nieuwbouw of een reeds vergunde situatie. Omdat de oude woning al minstens 10 jaar niet meer aanwezig is, is er geen sprake meer van vervangende nieuwbouw. Omdat er ook geen vergunning is om een woning te bouwen moet een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

Bij brief van 10 februari 2021 heeft de gemeente de Ronde Venen te kennen gegeven dat zij in principe medewerking wil verlenen aan de gewenste ontwikkeling op het desbetreffende perceel als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan De Hoef Westzijde 39 te De Hoef, gemeente De Ronde Venen. Kadastraal staat de locatie bekend als [Mijdrecht](#) sectie D, nummer 596 en 661 en heeft een totale oppervlakte van 640 m<sup>2</sup>. Het plangebied ligt ten noorden van het dorpje De Hoef en ten westen van Mijdrecht, aan de rivier de Kromme Mijdrecht.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande figuur 1.1.

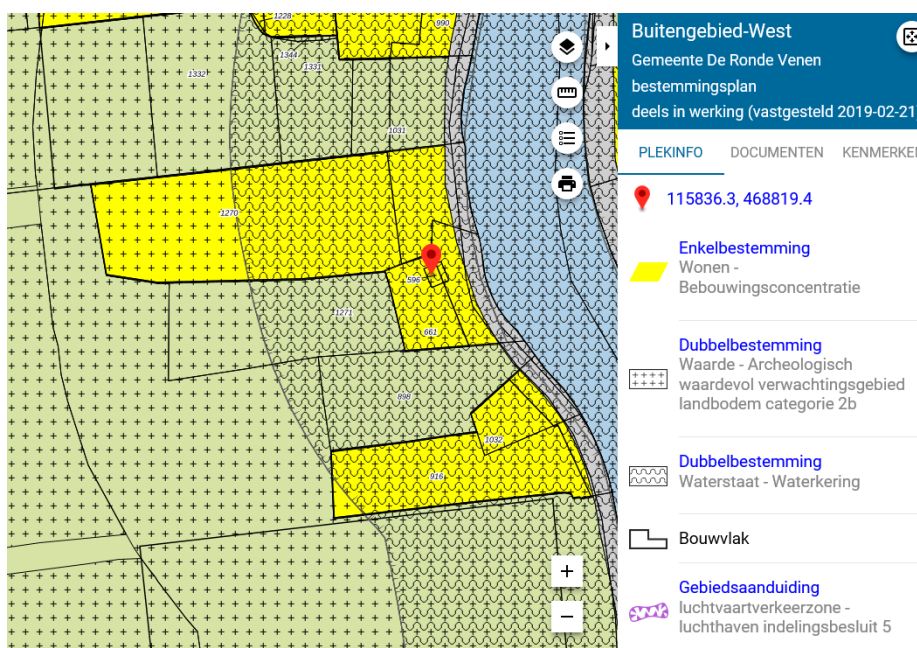


Figuur 1.1 Globale ligging en begrenzing van het plangebied (bron: Google)

De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied-West', vastgesteld door de gemeente De Ronde Venen op 21 februari 2019 is het perceel bestemd als 'Wonen - Bebouwingsconcentratie' en bedoeld voor "het wonen in een woning, niet zijnde een drijvende woning, een woonschip of een stacaravan, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en toegangswegen". Zie ook figuur 1.2



Figuur 1.2 Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Volgens de bouwregels mogen hier geen nieuwe hoofdgebouwen worden gebouwd (artikel 26.2.1 onder a).

Op het plangebied rusten ook nog enkele dubbelbestemmingen en gelden er meerdere gebiedsaanduidingen.

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het parapluplan 'Paraplubeheersverordening Parkeren gemeente De Ronde Venen' vastgesteld op 28 juni 2018 door gemeente De Ronde Venen, van toepassing op onderhavig plangebied. Met het parapluplan wordt de bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid van de gemeente gewaarborgd. De gemeente kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en toetsen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in het actuele parkeerbeleid.

## 1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigereend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan De Hoef Westzijde 39 te De Hoef in de gemeente de Ronde Venen, ten westen van de plaats Mijdrecht.

Het plangebied is nu ingericht als tuin (grasveld) en op de hoek bevinden zich wat bomen en ander groen. Nabij het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen.



*Figuur 2.1 Het plangebied vanuit de wegzijde en rivier (bron: Archi-nova Architecten)*

### 2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Hoef Westzijde met perceelnummers 596 en 661 een nieuwe woning te realiseren (zie figuur 2,2).

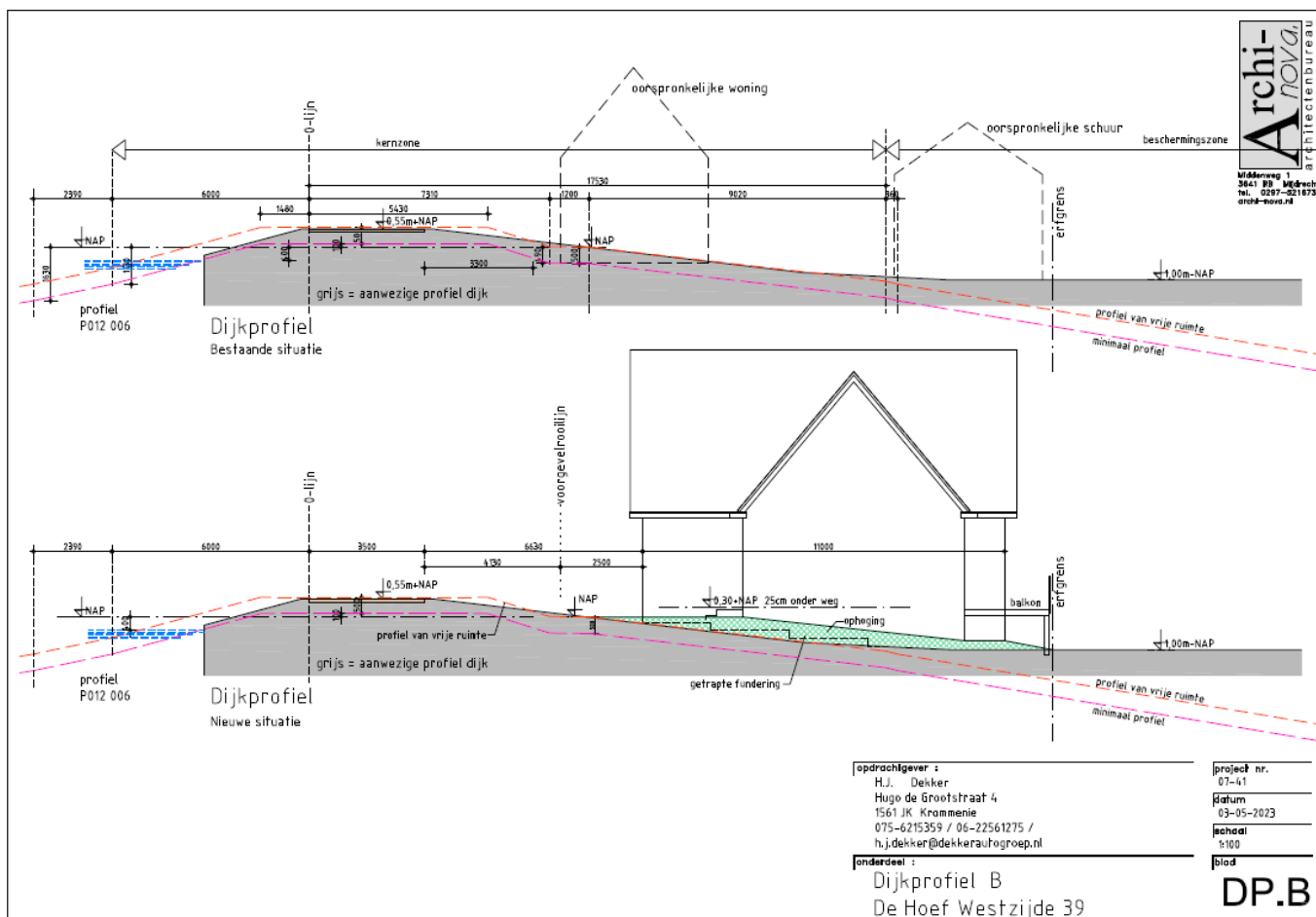
De nieuw te bouwen woning zal bestaan uit 1 bouwlaag met een kap passend tussen de bestaande bebouwing en is zover mogelijk naar achteren geplaatst op het perceel rekening houdend met:

1. De geldende regels met betrekking tot de afstanden tot de perceelsgrenzen.
2. Het feit dat de dijk en de helling van de dijk een cultuurhistorische waarde heeft.
3. De regelgeving van Waternet. In het leggerboek van Waternet zijn de minimale profielen beschreven die van toepassing zijn op de te realiseren woning aan de Hoef westzijde 39 te De Hoef. Hieruit blijkt dat er op de profielen niet gebouwd mag worden. Tevens is het ook niet toegestaan om in de kern- of beschermingszone een gebouw te laten bouwen zonder dat er normaal onderhoud uitgevoerd kan worden aan het dijkprofiel. Daarnaast is het onder dit gebouw gelegen grond niet meer te bereiken zonder te afgraven. Hierdoor is de grond onder het gebouw gevoelig voor afkalven en wegspoelen van regenwater.

De afstand van de nieuw te bouwen woning is nu 6,63 m verwijderd van de weg/dijk. Ten opzichte van de oude woning is dat 2,5 meter verder vanaf de weg/dijk.



Figuur 2.2 Schets nieuwe situatie (bron: Archi-nova architecten)



Figuur 2.3 Doorsnede schetstekening oorspronkelijke en nieuwe situatie (bron: Archi-nova architecten)

Figuur 2.3 laat de doorsnede van de schetstekening zien met de woning op de oorspronkelijke situatie en de nieuwe situatie, lettend op de fundatie, constructieopbouw en de peil van de woning.

De hoogteplaatsing van de woning wordt bepaald door de regelgeving van Waternet. In het leggerboek van Waternet is er voor de dijk een minimaal profiel aangegeven en een profiel van vrije ruimte. Binnen het minimaal profiel is het niet toegestaan om een gebouw of bouwwerk te realiseren. Het profiel van vrije ruimte geeft aan hoe het profiel van de dijk behoort te zijn. Dit profiel komt ongeveer overeen met het huidige maaiveld.

Het is de bedoeling om de woning niet te ver boven het maaiveld te plaatsen maar om het bestaande maaiveld zoveel mogelijk te handhaven en de woning op een natuurlijke wijze hierin op te nemen. Vanwege de schuine lijn van het profiel van vrije ruimte is de woning voorzien van een zo laag mogelijke getrapte fundatie. Er hoeft daardoor maar minimaal te worden opgehoogd rondom de woning waardoor het dijkprofiel nagenoeg ongewijzigd flauw aflopend blijft.

Het peil van de woning ligt op 25cm onder de bovenkant van de weg.

## **2.3 Landschappelijk Inpassingsplan**

Het plangebied ligt in een gebied met belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daar is rekening gehouden met de locatie, omvang en vorm van de nieuwe woning. Figuur 2.4 maakt dat inzichtelijk. In het Landschappelijk Inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd wordt dit nader uitgewerkt.

De gewenste locatie, omvang en vorm van de nieuwe woning (en daarmee ook de gewenste doorzichten naar het achterland) zijn geborgd in de (bouw)regels en op de verbeelding. De groene invulling is geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 12.5).



Figuur 2.4 De beoogde landschappelijk inpassing

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

##### Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

### ***Doorwerking plangebied***

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

### **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### ***Doorwerking plangebied***

Met onderhavig planvoornemen wordt de ontwikkeling van één woning mogelijk gemaakt. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met één woning dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

#### *Slim combineren*

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

#### *Concentreren*

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

#### *Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie*

De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is gelegen in de kernrandzone.

#### *Landelijk gebied*

De provincie streeft binnen het landelijk gebied met name naar behoud van landelijke kwaliteiten met aandacht voor landschap, landbouw, natuur, cultuurhistorie en recreatie. Met name het aspect cultuurhistorie is relevant voor onderhavige ontwikkeling - vanwege de ligging van de beoogde woning aan

de dijk - en zoals in paragraaf 2.2 is toegelicht (en onderstaand) wordt rekening gehouden met de historische waarde van de dijk door de vorm van de dijk zichtbaar te houden. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met aspecten als natuur en landschap. De woning wordt op 6,63 meter van de dijk verwijderd, onder andere om optimaal invulling te geven aan regelingen van het Waternet en om in minimale bodemophoging te moeten voorzien.

#### *Kernrandzone*

De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. In de kernrandzone wordt gezocht naar een logische begrenzing en inrichting van deze zone, wat onder inhoudt dat een goede afronding van de bebouwingskern wordt beoogd. Tevens biedt de kernrandzone ruimte voor een breed scala aan (lokale) functies, in ieder geval op het gebied van recreatie en ontspanning, stadslandbouw en stedelijk-gelieerde functies als sportvelden. In de kernrandzone bestaat dus ruimte voor stedelijke functies als het een woning (in paragraaf 3.2.2 wordt nader toegelicht dat onderhavige functie een stedelijke functie betreft). De beoogde woning is een logische ontwikkeling binnen het bestaande bebouwingslint De Hoef Westzijde. In het verleden heeft hier reeds een woning gestaan welke nu (op een beperkt gewijzigde locatie) wordt herbouwd.

Verder maakt de planlocatie onderdeel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De omgeving van het plangebied is aangemerkt als agrarisch cultuurlandschap. Voor het agrarisch cultuurlandschap is het beleid gericht op dat cultuurhistorische waarden in samenhang met de kernkwaliteiten van het landschap Groene Hart bij de planontwikkeling een rol spelen.

De kernkwaliteiten van het Groene Hart zijn de volgende:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

In het ontwerp van de architect (paragraaf 2.2) is aangetoond dat de nieuwe woning verder van de weg komt dan waar oorspronkelijke woning lag. Maar deze ligt nog wel deels op de dijk. Omdat de nieuwe woning de lijn van de dijk volgt en de vorm van de dijk zichtbaar houdt is dit, ook gelet op de historie van deze locatie, aanvaardbaar. De voorgestelde positionering van de woning past in de cultuurhistorische landschappelijke structuur. De woninggrootte en -volume van de 1 laag met een kap is passend tussen de bestaande bebouwing. Voor het overige wordt verwezen naar het Landschappelijk Inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd.

Het plan is in lijn met de ambities van de provincie voor het agrarisch cultuurlandschap en het Groene Hart.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de omgevingsvisie.



### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

#### *De Interim Omgevingsverordening*

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

#### *Programma's*

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie inneemt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

#### ***Doorwerking plangebied***

##### *Landelijk gebied*

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied volgens de kaart 'landelijk gebied'. In het landelijk gebied is verstedelijking niet toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald. Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Woningen en niet-agrarische bedrijven en bedrijfsterreinen zijn volgens de omgevingsverordening voorbeelden van stedelijke functies. Bij het betreffende initiatief is derhalve sprake van verstedelijking.

Een uitzondering op het verstedelijkingsverbod is onder andere artikel 9.5. Volgens dit artikel kan in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, en
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten, en
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Daarbij dient de toelichting een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de voorgestane ontwikkeling en op de landschappelijke inpassing. Daaruit blijkt dat er een goede (beeld) kwaliteit wordt nagestreefd. Navolgend wordt per voorwaarde van artikel 9.5 beschouwd of het planvoornemen er aan voldoet.

Ad a)

Met de beoogde nieuwbouw ontstaat weer het oorspronkelijke beeld met een vrijstaande woning op een open perceel. De dijk en de helling van de dijk hebben een cultuurhistorische waarde. De woning wordt verder uit de dijk gebouwd ter versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de cultuurhistorische waarden in dit gebied. De woning krijgt een korte gevel georiënteerd op de dijk.

Daarnaast zijn er een aantal 'groene' inpassingsmaatregelen opgenomen in het Landschappelijk Inpassingsplan, die geborgd zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Ad b)

De nieuwe woning wordt (zoveel mogelijk) gesitueerd ter plaatse van de gesloopte woning binnen de bestaande bebouwingsenclave. De woning is naar achteren geplaatst op het perceel, vanwege

- het feit dat de dijk en de helling van de dijk een cultuurhistorische waarde heeft. Deze wordt zo versterkt;
- de regelgeving van Waternet (zie ook paragraaf 2.2)

Ad c)

In de directe omgeving zijn geen (grootschalige) (agrarische) bedrijven gevestigd. Het is daarmee uitgesloten dat (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Zie ook paragraaf 4.3).

Gezien het voorgaande wordt er voldaan aan het gestelde in de PRV met betrekking tot verstedelijking in het landelijk gebied.

#### *Cultuurhistorische hoofdstructuur*

Door de ligging in de Cultuurhistorische hoofdstructuur mag de ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. In het Landschappelijk Inpassingsplan (bijlage 1 van de regels, paragraaf 1.3) wordt onderbouwd waarom er sprake is van een versterking van de lintstructuur.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Ronde Venen 2030**

In de Structuurvisie Ronde Venen 2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2013, worden de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de voorgenomen ontwikkeling daarvan beschreven tot aan het jaar 2030. In de Structuurvisie wordt ingezet op de ligging van de gemeente: enerzijds in het Groene Hart en anderzijds in de Noordvleugel van de Randstad. In de Structuurvisie wordt ingezet op het uitbouwen en versterken van deze relaties en op het optimaliseren van de Ronde Venen als een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente.

Uitgangspunt voor wonen is dat nieuwbouw plaats vindt binnen de rode contour, ofwel de grenzen van de kernen. Verder wil de gemeente dat de kleine kernen in landelijk gebied, zoals De Hoef, leefbaar en vitaal moeten blijven. Dit kan worden bereikt door kleinschalig te bouwen voor de eigen behoefte.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied ligt dicht bij De Hoef, buiten de rode contour. Echter in het verleden was er op het perceel al een woning aanwezig, dat zich prima voegde in het bebouwingslint van De Hoef Westzijde. Deze woning is in 2008 gesloopt met de intentie om een woning terug te bouwen. Dit is echter nooit gebeurd en na het van kracht worden van een nieuw planologisch regime (Bestemmingsplan Buitengebied West, 2019) is er juridisch-planologisch gezien geen sprake meer van vervangende nieuwbouw. Maar het perceel heeft een bestemming 'Wonen-Bebouwingsconcentratie' met een bouwvlak behouden. In die zin is er niets gewijzigd aan de bestemming van het perceel ten opzichte van het oude bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen. Alleen in werkelijkheid is er geen sprake meer van een bestaande woning. Gelet op deze bijzondere situatie en het feit dat het terugbouwen van de woning bijdraagt aan het leefbaar en vitaal blijven van de Hoef is de ontwikkeling in lijn met de structuurvisie.

### **Landschapsnota 2030**

In de Structuurvisie van De Ronde Venen is uitvoerig aandacht besteed aan landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur en recreatie. Aangegeven is dat nadere uitwerking in de Landschapsnota nodig is om dit beleid te implementeren. De Landschapsnota biedt initiatiefnemers het ruimtelijke toetsingskader waarmee wij de realisatie van hun ontwikkelingen kunnen faciliteren. Hiervoor biedt de Landschapsnota onder meer informatie over de waarden en kenmerken van het landschap van De Ronde Venen. De landschapsnota is in 2014 vastgesteld.

Voor randen en linten gelden de volgende uitgangspunten:

1. De tracés van randen en linten worden behouden en beschermd, bijvoorbeeld door instandhouding van historisch kenmerkende dijkprofielen. Bij dijkverbeteringen vertaalt het waterschap dit in Landschapsnota's en/of beeldkwaliteitsplannen per project. Onder andere in de vorm van dwarsprofielen, ofwel doorsneden.
2. Doorzichten in linten worden behouden en waar mogelijk gecreëerd.
3. Nieuwe ontwikkelingen in randen en linten kunnen plaatsvinden, wanneer ze aansluiten bij maat, schaal en ritme van de omgeving en niet zorgen voor verdichting van de linten.

Voor cultuurhistorie zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. De in De Ronde Venen aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt.
2. Om het cultuurhistorische besef en de impact van cultuurhistorische waarden te vergroten, wordt ingezet op het stimuleren van beleefbaarheid.
3. Behoud van cultuurhistorische waarden betekent niet automatisch dat zaken 'op slot gezet' worden. Uitgangspunt is dat het aspect cultuurhistorie dusdanig zorgvuldig wordt afgewogen bij ontwikkelingen en initiatieven dat dit tot wederzijdse versterking leidt.

### ***Doorwerking Plangebied***

Het plangebied is gelegen in het 'deelgebied 6. Veen' met als landschapstype 'Randen en Linten'. De middeleeuwse verkaveling langs de Kromme Mijdrecht is nog zichtbaar aan het verkavelingspatroon dat haaks op deze rivier is aangelegd. Historisch gezien is de Kromme Mijdrecht een belangrijke lijn-

structuur binnen de gemeente. Aan beide zijden is bebouwing te vinden, voornamelijk woonbebouwing. De bebouwing is gelegen aan de weg op regelmatige afstand van elkaar. De gebouwen hebben verschillende bouwjaren en bouwstijlen. Dit levert een gevarieerd beeld op. Verder is er een ruimtelijk spel van woningen op de dijk en lager gelegen aan de dijk. Het bebouwingslint langs de Kromme Mijdrecht is plaatselijk dicht en dan weer meer open, met enige doorzichten naar het achter gelegen gebied.

De bebouwing langs de dijk kent ter plaatse een zeer wisselende rooilijn ligging. Door de positie van de nieuwe woning op het perceel, op voldoende afstand van de overige bebouwing en percelen, is de gekozen rooilijn positie niet verstorend voor dit beeld. Rekening houdend met de landschappelijke cultuurhistorie is er maatwerk geleverd door de architect van de initiatiefnemer met aandacht voor de volgende punten:

1. De plaatsing van de woning met betrekking tot bouwen in het dijkprofiel,
2. De situering en vormgeving van de woning in relatie tot de doorzichten die wenselijk zijn,

In het ontwerp van de architect is aangetoond dat de gewenste woning verder van de weg komt, maar nog wel deels op de dijk. Omdat de nieuwe woning de lijn van de dijk volgt en de vorm van de dijk zichtbaar houdt is dit, ook gelet op de historie van deze locatie, aanvaardbaar.

De voorgestelde positionering van de woning past in de cultuurhistorische landschappelijke structuur. De woninggrootte en -volume van de 1 laag met een kap is passend tussen de bestaande bebouwing. Voor het overige wordt verwezen naar het Landschappelijk Inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd.

## 4. MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst. De onderzoeken zijn gebaseerd op de nieuwe situatie zoals weergegeven in figuur 4.1, zoals geldend aan het begin van het planproces. Later is mede naar aanleiding van opmerkingen van de provincie de vorm en ligging van de woning iets aangepast. Dit heeft geen consequenties voor de uitkomsten van de onderzoeken. Waar dat relevant is wordt dit nader onderbouwd in de volgende paragrafen.



Figuur 4.1 Schets nieuwe situatie (begin planproces) (bron: Archi-nova architecten)

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied landbodem 2b' opgenomen. Op gronden waar deze dubbelbestemming is opgenomen zijn ontwikkelingen onderzoek plichtig wanneer deze groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden en de graafwerkzaamheden dieper reiken dan 30 cm.

#### Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

Volgens het geldende bestemmingsplan ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorische waarde'. In de toelichting staat hierover het volgende: *“Cultuurhistorisch ensemble rivier-dijk-laagland: de kenmerkende, met elkaar verbonden, elementen rivier, dijk en laag gelegen cultuurlandschap zijn historisch waardevol. Dit landschap is ontstaan door ontginning, vervening en inpoldering. Om dit landschap voor de toekomst te bewaren is het niet toegestaan om dit reliëf aan te tasten door op de dijk te bouwen of de helling van de dijk op een bepaalde hoogte te egaliseren”*.

#### **Doorwerking plangebied**

Wat betreft de archeologie worden de geldende grenswaarden niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

In de paragraaf 3.3 is onderbouwd, dat (de locatie van) het bouwplan in lijn is met de cultuurhistorische waarden van het ensemble rivier-dijk-laagland.

#### **Conclusie**

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de gewenste bouw van een woning.

## **4.2 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

#### **Doorwerking plangebied**

Door BRO is een Quicksan flora en fauna verricht dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de bouw van de woning in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het volgende in acht wordt genomen:

1. Het opgaand groen binnen het plangebied doet dienst als leefgebied voor de huismus. Om negatieve effecten op nestlocaties in naastgelegen huizen te voorkomen is het noodzakelijk dat er ten alle tijden voldoende geschikt leefgebied aanwezig is voor de huismus. Alvorens het groen mag worden verwijderd dient alternatief leefgebied te worden gerealiseerd binnen het plangebied of in de directe omgeving hiervan. Dit leefgebied moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Kennisdocument Huismus
2. Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de omliggende watergangen te worden vermeden.
3. Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
4. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Door BRO is ook aan de hand van een Aeries berekening onderzocht of er effecten op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden zijn. Hierbij is naar zowel de aanleg- als de gebruiksfase. De

uitkomst van de berekening is dat er geen stikstofdepositieresultaten zijn in Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol/ha/jaar. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat er gewoond zal worden zonder gebruik van gas. De Aerius berekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Inmiddels is het gebruikte rekenmodel aangepast. Echter gelet op de omvang van de ontwikkeling zal de uitkomst met het nieuwe rekenmodel niet anders zijn.

### **Conclusie**

De initiatiefnemer is bereid om te voldoen aan de genoemde voorwaarden zoals genoemd in de Quicksan flora en fauna. Er zijn geen stikstofdepositieresultaten in Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol/ha/jaar.

Flora en fauna vormen daarom geen belemmering voor de gewenste nieuwbouw van een woning.

## **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>2</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

---

<sup>2</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied is gelegen in rustig buitengebied met voornamelijk woningen.

Een uitzondering hierop is een bedrijf gelegen aan de andere zijde van de Kromme Mijdrecht, aan de Hoef Oostzijde 30. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn hier milieucategorie 1 en 2 bedrijven toegestaan en een groothandel in zuivelproducten behorend tot milieucategorie 3.1. Voor categorie 2 geldt een richtafstand van de rand van de bestemming 'Bedrijf' tot een woning van 30 m en voor categorie 1 is de richtafstand 50 m in rustig buitengebied. De werkelijke afstand tussen de grens van de bestemming 'Bedrijf' en die van de bestemming 'Wonen' bedraagt ruim 60 meter. Het bouwvlak waar de woning mag worden gebouwd ligt nog op een grotere afstand. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand.

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens het geldende bestemmingsplan één grondgebonden agrarische veehouderij. De stallen van dit bedrijf liggen op circa 50 meter afstand. Daarmee wordt voldaan aan de hier geldende richtafstand van 50 meter. Overigens is deze veehouderij inmiddels niet meer in bedrijf. De vergunning is ook ingetrokken.

### ***Conclusie***

De nieuwe woning is niet gelegen in de nabijheid van (agrarische) bedrijven. Het woon- en leefklimaat is en nabij de woning is dan ook aanvaardbaar. Er zijn geen bedrijven, die door de komst van de woning, beperkt worden in hun bedrijfsuitvoering.

## **4.4 Bodem**

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

### ***Doorwerking plangebied***

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Middels het beoogde plan om een woning te bouwen wordt een 'gevoeligere' functie gerealiseerd. Wanneer er een milieugevoelige functie wordt gerealiseerd dient aangetoond te worden dat de bodem geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Door Aeres Milieu is een vooronderzoek naar de bodem verricht. Deze is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Ter plaatse is van oudsher een woning (bakstenen en pannendak) met schuur (hout en staalplatendakbedekking) aanwezig geweest. Beiden zijn omstreeks 2008 gesloopt. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als "verdacht" beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging (toemaakdek bodemkwaliteitsklasse Industrie (bovengrond) en Wonen (ondergrond)). Ter plaatse is geen geval van ernstige bodemverontreiniging te verwachten. De verwachte bodemkwaliteit vormt geen concrete belemmering voor de geplande nieuwbouw op het perceel. Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw dient ter plaatse wel een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 plaats te vinden.



Bij grondroerende werkzaamheden is het gebied specifiek beleid voor het toemaakdek en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de bouw van een nieuwe woning.

## **4.5 Water**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

### **Doorwerking plangebied**

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld die als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting.

In juli 2017 is reeds een watervergunning aangevraagd en verleend voor een nieuwe woning (kenmerk 17.092530/W-17.01359). Momenteel is het plangebied begroeid met gras en struikgewas. Een asfaltverharde oprit naar de voormalige woning is nog aanwezig. In de nieuwe opzet, die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt nog steeds voldaan aan de eisen van Waternet en wordt gebouwd buiten het profiel van vrije ruimte. Er is geen sprake meer van ophogen of egaliseren. De nieuw te bouwen woning is zover mogelijk naar achteren geplaatst als op het perceel mogelijk is zonder de regels te overtreden met betrekking tot afstanden van de perceelsgrens zoals aangegeven in de regelgeving (ca. 2,5 meter verder als oorspronkelijk).

Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de geldende randvoorwaarden, het minimaal profiel en een profiel van vrije ruimte. Binnen dit profiel is het niet toegestaan om een gebouw of bouwwerk te realiseren. Bij de opzet van de woning is met de fundatie en constructieopbouw zo gunstig mogelijk omgegaan zodat de woning zo laag mogelijk gebouwd kan worden zonder aan het profiel van vrije ruimte te komen. De vloer aan de voorzijde is gecombineerd met de funderingsbalk en aan de zijkan-ten is de fundering getrapt uitgevoerd. Hierdoor is het mogelijk om zonder of met een minimale opho-ging van de grond de woning te kunnen realiseren. Het dijkprofiel blijft behouden (flauw aflopend). Er is derhalve reeds rekening gehouden met de voorschriften van het bestemmingsplan en de Keur (dijk-profielen) van het Waterschap.

Te zijner tijd wordt een nieuwe watervergunning aangevraagd voor de bouw van de woning.

Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd waarbij het afvalwater op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten wordt. Hiervoor dient een aansluiting bij de gemeente aangevraagd te wor-den. Het hemelwater zal net als voorheen over het terrein afstromen naar het aanwezige oppervlakte-water. In het verleden was ter plaatse ca. 120 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig. De nieuwbouw wordt ca. 90-100 m<sup>2</sup> groot met een enkele meters langere oprit. Ter plaatse is geen sprake van een toename aan verhard oppervlak en is geen watercompensatie noodzakelijk. Het hemelwater kan en zal net als voor-heen oppervlakkig afstromen naar het oppervlaktewater. Eventuele aanvullende (gegraven) voorzie-ningen zijn ter plaatse van de secundaire waterkering niet geadviseerd en/of toegestaan.

Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water oppervlakkig kan afstromen zoals voorheen.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk staat vermeld is de waterparagraaf gebaseerd op een iets ander bouwplan. Dit andere bouwplan leidt niet tot andere uitkomsten. Zo is de afstand van de woning tot de dijk gelijk gebleven; dit geldt ook voor de beoogde fundatie en constructieopbouw en het maximale oppervlak aan bebouwing (100 m<sup>2</sup>). Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd waarbij het afvalwater op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten wordt. Er is geen sprake van een toename aan verhard oppervlak en watercompensatie is niet noodzakelijk. Het hemelwater kan en zal net als voorheen oppervlakkig afstromen naar het oppervlaktewater.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bouw van een nieuwe woning.

## **4.6 Verkeer en parkeren**

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### **Doorwerking plangebied**

Dit bestemmingsplan laat de bouw van 1 woning toe. De verkeersgeneratie van 1 woning is zo gering dat deze geen effecten heeft op het wegverkeer op de Hoef Westzijde. Het extra verkeer kan gemakkelijk afgewikkeld worden op de deze weg.

Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid geldt er voor 1 woning een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

### **Conclusie**

Het verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de gewenste bouw van 1 woning.

## **4.7 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De locatie is gelegen in een 30 km/h zone. Dit betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder dus geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelastingen. Maar volgens vaste jurisprudentie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch een akoestisch onderzoek plaats vinden

### ***Doorwerking plangebied***

Door K + adviesgroep is dat akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd. De optredende gevelbelastingen vanwege het verkeer op De Hoef Westzijde en De Hoef Oostzijde zijn beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden als getoetst wordt aan Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege de Hoef Westzijde is ten hoogste 51 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd worden dan is de belasting 46 dB (incl. art. 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Vanwege de Hoef Oostzijde is de geluidsbelasting ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou hier de aftrek gehanteerd worden dan is de belasting 44 dB (incl. art. 110g), waarmee ook deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Qua geluid is er dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk staat vermeld is het akoestisch onderzoek gebaseerd op een iets ander bouwplan. Dit andere bouwplan leidt niet tot andere uitkomsten. De afstand van de woning tot de nabijgelegen wegen is immers gelijk gebleven, evenals de maximale bouwhoogte.

### ***Conclusie***

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmering voor de nieuwbouw van een woning.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

### ***Toetsingskader***

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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.

### ***Doorwerking plangebied***

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Met onderhavig plan wordt één woning gerealiseerd en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met

behelp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.2 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven en de verschillende normen.

| Meetpunt    | NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen | PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup> | Jaar |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 156695      | 15.1                              | 17.0                               | 6.0                                   | 10.1                                | 2020 |
| 156696      | 15.1                              | 17.0                               | 6.0                                   | 10.1                                | 2020 |
| 156697      | 15.1                              | 17.0                               | 6.0                                   | 10.1                                | 2020 |
| 156698      | 15.1                              | 17.0                               | 6.0                                   | 10.1                                | 2020 |
| 156699      | 15.1                              | 17.0                               | 6.0                                   | 10.1                                | 2020 |
| 156700      | 15.1                              | 17.0                               | 6.0                                   | 10.1                                | 2020 |
| <b>Norm</b> | <b>40</b>                         | <b>40</b>                          | <b>35</b>                             | <b>25</b>                           |      |

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

De achtergrondwaarden liggen onder de wettelijke normen.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk staat vermeld is deze paragraaf gebaseerd op een iets ander bouwplan. Dit andere bouwplan leidt niet tot andere uitkomsten. Immers de locatie van de woning is zo goed als gelijk gebleven.

### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

## 4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen

grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

#### Overige wet- en regelgeving

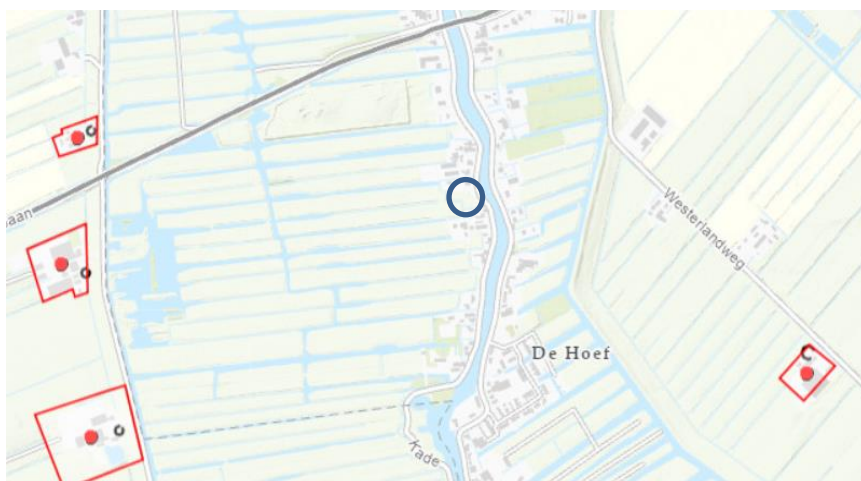
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de '*Circulaire effectafstanden LPG-tankstations*', enz.

#### **Doorwerking plangebied**

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen, het plangebied is blauw omcirkeld.

#### **Inrichtingen**

In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicovolle inrichtingen gelegen, zoals te zien in figuur 4.1. Deze inrichtingen zijn allemaal op een afstand van minstens 850 meter van het plangebied gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden of risicocontouren van deze inrichtingen. De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door de inrichtingen in de omgeving.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

#### **Transport**

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle transportroutes gelegen.

### **Buisleidingen**

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle buisleidingen gelegen.

### **Conclusie**

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen voorkomen. Het plangebied ligt buiten PR- of GR-contouren zowel risicovolle inrichtingen. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle transportroutes of buisleidingen gelegen. Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk staat vermeld is deze paragraaf gebaseerd op een iets ander bouwplan. Dit andere bouwplan leidt niet tot andere uitkomsten. Immers de locatie van de woning is zo goed als gelijk gebleven.

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

## **4.10 Duurzaamheid**

De gemeente De Ronde Venen zet zich om vanaf 2040 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Een gemeente waarin een ieder met plezier kan blijven wonen. Een onderdeel hiervan is dat de komende jaren evenveel energie wordt opgewekt als dat gebruikt wordt. Dat gebeurt niet met aardgas, maar met schone energie, verkregen uit zon, wind of bijvoorbeeld aardwarmte. Samen met inwoners, bedrijven, belangengroepen, landeigenaren en leveranciers van energie wil de gemeente aan de slag.

Een en ander is vastgelegd in het 'Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040'.

### **Conclusie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het bouwplan verder uitgewerkt worden. De nieuwe woning zal goed geïsoleerd worden. Ook zal gekeken worden naar het duurzaam opwekken van energie door bijvoorbeeld zonnepanelen en naar de mogelijkheden energieneutraal te bouwen volgens de BENG-norm conform de wens van de gemeente.

## **4.11 Luchtverkeer**

### **Luchthavenindelingsbesluit Schiphol**

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Het plangebied ligt in zone 5 van het beperkingengebied rondom Schiphol, zoals genoemd in het Luchthavenindelingbesluit (Lib). Artikel 2.2.1d van het Lib geeft daarbij aan dat op de gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied is te klein van schaal (bedoeld voor de bouw van 1 woning) om het als een nieuwe woningbouwlocatie aan te duiden. Het is ook niet de bedoeling van de wetgever in zone 5 de ontwikkeling van één of enkele woningen uit te sluiten. Dit blijkt immers uit het feit dat in zone 4 van het beperkingengebied, waar strengere regels gelden dan in zone 5, de realisatie van niet meer dan 3 woningen is toegestaan. In dit kader kan de ontwikkeling van een woning in zone 5 als toegestaan zijnde worden beschouwd.

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het Lib gemotiveerd worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woning is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

Niet alleen dient gemotiveerd te worden hoe de ligging in het beperkingengebied zich verhoudt tot de veiligheid van bewoners, maar ook dient ingegaan te worden op de geluidssituatie op de woningbouwlocatie zodat potentiële nieuwe bewoners binnen de LIB5 voldoende geïnformeerd zijn over geluidsoverlast. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied-West is in artikel 33.3 als voorwaarde opgenomen dat bij het toestaan van extra woningen op basis van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid een onderbouwing van de geluidssituatie moet worden gegeven. De gemeente De Ronde Venen vraagt in het kader van een bestemmingsplan ook om een onderbouwing van de geluidssituatie.

De planlocatie bevindt zich in het bebouwingslint van De Hoef Westzijde. In deze omgeving zijn geen transportroutes of inrichtingen aanwezig die leiden tot geluidsoverlast. Vanwege de landelijke aard van de omgeving zijn ontwikkelingen die geluidsoverlast met zich meebrengen niet te verwachten. De initiatiefnemer realiseert zich terdege dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op kan treden. Toekomstige bewoners van de woning worden hierover tijdig en juist geïnformeerd.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk staat vermeld is deze paragraaf gebaseerd op een iets ander bouwplan. Dit andere bouwplan leidt niet tot andere uitkomsten. Immers de locatie van de woning is zo goed als gelijk gebleven.

### **Conclusie**

Het luchtverkeer vanwege Schiphol levert geen belemmering op voor de gewenste ontwikkeling.

## **4.12 M.e.r.-beoordeling**

Op basis van een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de gemeente in veel gevallen te beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook bij kleine projecten het milieu relatief zwaar kan worden belast en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Er dient sprake te zijn van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Of dat het geval is hangt naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

### **Doorwerking plangebied**

De jurisprudentie over wat een 'stedelijke ontwikkelingsproject' is, is constant in beweging waarbij steeds meer gekeken wordt naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging spelen een rol. Uit recente jurisprudentie (9 juni 2019) is bovendien gebleken dat alleen een vor-vrije m.e.r in de toelichting niet voldoende is, maar dat er een expliciet een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen moet worden. Hiervoor is een aanmeldnotitie noodzakelijk. Daarom is de gemeentelijke lijn om alle woningbouwprojecten een mer-beoordelingsnotitie op te stellen en een expliciet mer-beoordelingsbesluit te laten nemen.

Als bijlage 6 bij deze toelichting is een vormvrije m.e.r. beoordeling / aanmeldingsnotitie gevoegd. Op basis daarvan kan een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Indien het plan vergeleken wordt met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van de vormvrije m.e.r.-beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'De Hoef Westzijde 39, De Hoef', gemeente De Ronde Venen geen milieueffectrapportage wordt vereist.



Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk staat vermeld is deze paragraaf gebaseerd op een iets ander bouwplan. Dit andere bouwplan leidt niet tot andere uitkomsten. Immers de locatie van de woning is zo goed als gelijk gebleven.

**Conclusie**

Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld het realiseren van een vrijstaande woning conform de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals beschreven in hoofdstuk 2, juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied – West'.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

#### *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

#### *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). Een bestemming kan als volgt zijn opgebouwd volgens de SVBP2012 (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. In de regels wordt per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd en welke gebruiksmogelijkheden er worden toegestaan. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

#### *Hoofdstuk 3: algemene regels*

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Hierin is onder andere een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de beoogde maatregelen voor landschappelijke inpassing ook juridisch te borgen.

#### *Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

## **5.3 Bestemmingen**

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Tuin – Landschappelijk' en 'Wonen - Bebouwingsconcentraties' opgenomen en enkele dubbelbestemmingen

*Bestemming 'Tuin – Landschappelijk'*

Deze bestemming ligt op de voortuin en de zuidelijks zijtuin om de gewenste openheid te waarborgen. Hier mag niet (vergunningsvrij) gebouwd worden.

*Bestemming 'Wonen - Bebouwingsconcentraties'*

Deze bestemming is opgenomen voor de rest van het plangebied. De gronden zijn bestemd voor het wonen in maximaal één woning, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, water en parkeervoorzieningen.

Binnen het bestemmingsvlak ligt een bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw is toegestaan. Binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn ook bijgebouwen toegestaan.

De bouwmogelijkheden zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan Buitengebied – West.

*Dubbelbestemmingen*

De gronden hebben niet alleen de bestemming 'Wonen – Bebouwingsconcentraties' gekregen, maar zijn ook mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en de instandhouding van de waterkering langs de Kromme Mijdrecht.

Dit betekent dat gebruik en bouwen binnen het plangebied alleen is toegestaan als de belangen van de archeologie en waterkering niet onevenredig worden aangetast.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Het bouwplan betreft een bouwplan waarop de GREX wetgeving van toepassing is. Dit omdat er een hoofdgebouw wordt toegevoegd. Medewerking is alleen mogelijk met een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst wordt ook verzekerd dat eventuele uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak
- Vaststellingsprocedure.

#### 6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De

instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Naar aanleiding van opmerkingen van de provincie is een Landschappelijk Inpassingsplan opgesteld. De daarin opgenomen te nemen maatregelen zijn geborgd in de planregels en op de verbeelding.

### **6.2.2 Inspraak**

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Gelet op de omvang en inhoud van dit bestemmingsplan is er voor gekozen om geen inspraak toe te passen, dit omdat er al een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 27 mei t/m 7 juli ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van een reactie van het Waterschap is het Landschappelijk inpassingsplan aangepast. Er is een alternatieve plek gevonden voor een solitaire landschapsboom. Voor het overige zijn er geen wijzigingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan..

