



**Gemeente
De Ronde Venen**

**BESTEMMINGSPLAN “DE HOEF OOSTZIJDE
67A TE DE HOEF”**

Nota van zienswijzen & ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 2 september 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan “De Hoef Oostzijde 67A te De Hoef” gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van het agrarisch perceel naar een kleinschalig woonerf. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van maximaal 7 woningen mogelijk. Het plan bestaat uit 1 vrijstaande woning en 6 woningen die in een schuurachtig volume worden gerealiseerd. De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap. De ‘buitenstedelijke’ agrarische gronden worden voorzien van een natuurbestemming en kruidenrijk grasland.

Wettelijk kader

Het plan voor de beoogde woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied – West”. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan “De Hoef Oostzijde 67A te De Hoef” heeft vanaf 2 september 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop is 1 reactie binnengekomen.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijze en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit zowel de ingebrachte zienswijze als enkele ambtshalve aanpassingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze	
Ontvangstdatum	Ontvankelijk/niet ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
A Op de plankaart is de sloot achter De Hoef Oostzijde 74 A t/m D en naast De Hoef Oostzijde 74 D geheel in het plangebied getekend. Dat is niet juist, aangezien ze voor zo'n anderhalve meter over die percelen loopt. Door deze onoplettendheid zijn de consequenties hiervan in het plan niet doordacht.	De plankaart en daarmee het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan ziet op de kadastrale perceelnummers 8917 en 8919. Deze percelen zijn volledig in eigendom van de initiatiefnemer. De kadastrale percelen behorende bij De Hoef Oostzijde 74 A t/m D inclusief het daarvan onderdeel uitmakende deel van de watergang, zijn niet bij de gronden van dit bestemmingsplan betrokken. De sloot is dus niet in zijn geheel opgenomen in het plangebied, maar enkel voor zover deze binnen de betreffende percelen van initiatiefnemer ligt. Conclusie: zienswijze is ongegrond
B De conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Landschapsnota De Ronde Venen 2030 wordt aangevochten. De kern van het beleid voor landschapontwikkeling wordt in de nota als volgt geformuleerd: "Er wordt naar gestreefd om 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."	Het onderhavige bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische vertaling van het ontwikkelingskader dat voor De Hoef Oostzijde 67A in De Hoef door de gemeenteraad is vastgesteld. In het ontwikkelkader staan de randvoorwaarden op hoofdlijnen waarbinnen het initiatief verder uitgewerkt kan worden. In het ontwikkelingskader is reeds uitgebreid aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit neemt niet weg dat in het bestemmingsplan ook getoetst is aan de Landschapsnota De Ronde Venen 2030. Het hoofddoel van de Landschapsnota De Ronde Venen 2030 (hierna: Landschapsnota) is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Bij deze toetsing dienen initiatiefnemers een stappenplan te doorlopen, dit is de landschapstoets. Uit de landschapstoets kunnen drie resultaten volgen: 1. Na toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan blijkt dat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. 2. Het initiatief past niet in het bestemmingsplan, maar wel in een ander of hoger ruimtelijk beleid. Er kan mogelijk een vergunning worden verleend als de initiatiefnemer de landschapstoets volgt en voldoet aan de vereiste indieningsvereisten. 3. Het initiatief past niet in het bestemmingsplan en ook niet in een ander of hoger ruimtelijk beleid. Er wordt

	geen vergunning verleend. In het ontwerpbestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de stappen uit de Landschapstoets. Deze toetsing heeft plaatsgevonden in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de toets volgt dat de voorgenomen ontwikkeling valt onder 2 (niet passend in het bestemmingsplan maar wel binnen ruimtelijk beleid). Indiener stelt dat de kern van het beleid betreft het streven om doorzichten naar het achterland open te houden. Dit is inderdaad een belangrijk uitgangspunt dat in bijlage 4 van de landschapsnota - met de vooral landschappelijke beschrijving van De Hoef - beschreven staat. Echter, vanaf De Kromme Mijdsrecht is er, ter hoogte van het woningbouwproject, geen zicht naar het achterland. Er zijn op deze locatie geen bestaande zichtlijnen. De situering van de nieuwe bebouwing past binnen de landschappelijke ordening. Het bestaande kavelpatroon blijft gehandhaafd en vanuit de locatie blijft het zicht over de sloten richting het achterland aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling brengt geen aantasting van de landschappelijke kwaliteiten met zich mee. Van strijd met de Landschapsnota en de daarin opgenomen Landschapstoets is derhalve geen sprake. Conclusie: zienswijze is ongegrond
C Dat de ontwikkeling aansluit bij de lokale behoefte aan koopappartementen, zoals beschreven in paragraaf 3.3.3 van de toelichting, wordt bestreden. De situatie in De Hoef wijkt duidelijk af van die in De Ronde Venen als geheel, zoals valt op te maken uit het verslag van de informatieavond Woningbouw De Hoef van 25 augustus 2022. Bij starters uit De Hoef is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen, maar niet aan appartementen. Voor de seniorenwoningen geldt dat zij door hun ligging eigenlijk alleen aantrekkelijk zijn voor senioren met een auto.	Zoals in de Woonvisie 2025 is opgenomen, is in De Ronde Venen de grootste behoefte aanwezig naar grondgebonden koopwoningen. Specifiek voor de kleine kernen, waaronder De Hoef, is beschreven dat er meer vraag dan aanbod is aan huur- en koopappartementen. Daarnaast is aangegeven dat er ingezet moet worden op meer levensloopbestendige woningen in met name Baambrugge en De Hoef. Ook wordt vermeld dat er een overaanbod is aan eengezinshuurwoningen en goedkope huurwoningen. Deze conclusies berusten op de uitkomsten van het woningmarktonderzoek dat ten grondslag ligt aan de Woonvisie. De vraag naar koop- en huurappartementen is deels een gevolg van de vergrijzing en de vraag van starters. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in dit potentiële tekort. Naast de appartementen wordt ook één vrijstaande woning gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een

	reguliere burgerwoning. Er is daarmee een divers aanbod aan woningen in het plangebied, dat tegemoet komt aan de behoefte zoals onder meer beschreven in de Woonvisie 2025. In aanvulling op voorgaande wordt nog opgemerkt dat in het Ontwikkelkader is opgenomen dat de voorgenomen ontwikkeling ook dient te voorzien in appartementen, gelet op de behoefte hieraan. Indiener verwijst in zijn zienswijze naar een informatieavond van augustus 2022. De aanleiding voor de informatieavond was het afgeronde onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw in De Hoef. De verkenning ging echter over de periode na realisatie van de volgende lopende plannen: • Eerste Hoefweg 11 - 5 appartementen • De Hoef Oostzijde 67A - 7 woningen • De Hoef Oostzijde 55a - 13 woningen Ook uit de resultaten van de verkenning die hier zijn gepresenteerd kwam de vraag naar appartementen naar voren. Verder is het betaalbare segment juist interessant voor starters. Wij kunnen de redenering van indiener dan ook niet volgen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
D Aangevoerd wordt dat het aantal extra verkeersbewegingen wordt onderschat, omdat het is gebaseerd op verouderde cijfers (uit 2018) en er onder meer geen rekening is gehouden met de maatschappelijke veranderingen (toename thuiszorg, koeriersdiensten, thuisbezorgdiensten) sinds de coronacrisis. Het gebruik van gegevens en onderzoeken ouder dan twee jaar vereist een nadere motivering. Die ontbreekt echter.	Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiekencijfers uit de CROW publicatie 381. In deze publicatie wordt op basis van stedelijkheidsgraad, ligging, type woning en prijssegment de verkeersgeneratie per woning bepaald. Dit betreft het aantal auto-bewegingen per woning op een gemiddelde weekdag. In de kencijfers is de verkeersgeneratie van pakketbezorgers verdisconteerd zodat ook daar rekening mee is gehouden. Er is derhalve geen sprake van het gebruiken van verouderde gegevens die een nadere motivering behoeven. Tevens is het zo dat de toeleidende wegen dusdanig veel restcapaciteit hebben, dat de toename van verkeersbewegingen niet leidt tot knelpunten. Conclusie: zienswijze is ongegrond
E Hetzelfde geldt voor de raming van de parkeerbehoefte en de conclusie dat daarin op eigen terrein kan worden voorzien. Te meer daar in de berekening geen rekening is gehouden met het huishouden van de huurder in de aanbouw van de bedrijfswoning.	Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. Hierin wordt op eigen terrein voorzien. Het bestemmingsplan staat bewoning van een woning door meer dan één huishouden niet toe.

	Voor zover dus al sprake zou zijn van het bewonen van de aanbouw, geldt dat hier in de parkeerbehoefte geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Conclusie: zienswijze is ongegrond
F Betwist wordt dat de activiteiten op het bedrijf met de caravanstalling zich goed verhouden tot een woonfunctie. De stalling is als agrarische nevenactiviteit al zo'n veertig jaar geleden aan de vader van de huidige bedrijfsvoerder vergund. In ieder geval heeft de gemeente dit gebruik al meer dan veertig jaar gedoogd. De caravanstalling beslaat overigens een fractie van het bedrijfsp perceel, de rest van het land wordt gebruikt voor hooibouw en weidegang. Daarnaast levert het bedrijf een extra maatschappelijke bijdrage door de stalling van de buurtbussen, al sinds 1979. De eigenaar voorziet ernstige problemen bij het voeren van zijn bedrijf als dit plan doorgaat.	Zoals in paragraaf 4.8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan reeds is toegelicht, blijkt uit navraag bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht dat voor het desbetreffende perceel geen bedrijfsactiviteiten zijn gemeld. Daarnaast zijn de desbetreffende gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuurwaarden'. Binnen deze bestemming is in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Dit is een bedrijf waarvan de bedrijfsvoering grotendeels afhankelijk is (weidegang, voedervoorziening, mestafzet e.d.) van het voortbrengend vermogen van de grond die tot dat bedrijf hoort. Op de omliggende gronden is geen bouwvlak voorzien. Zonder een bouwvlak zijn beperkt bouwmogelijkheden toegestaan. In ieder geval zijn bedrijfsgebouwen ten behoeve van de stalling van vee niet toegestaan en ook niet aanwezig in de huidige situatie. In de huidige situatie is aan de westzijde van het plangebied inderdaad een caravanstalling aanwezig. Deze caravanstalling is planologisch niet toegestaan. Er wordt derhalve vanuit gegaan dat slechts sprake is van het stallen van caravans en dat van onderhoud aan de caravans geen sprake is. Deze activiteit verhoudt zich derhalve goed tot een woonfunctie. Van een belemmering van de bedrijfsvoering is dan ook geen sprake. Conclusie: zienswijze is ongegrond
G Aangevoerd wordt dat het participatieproces dat is gevoerd, niet heeft geleid tot voldoende draagvlak onder de omwonenden. Onder de voorstanders van het plan vindt men voornamelijk financieel en politiek betrokkenen.	Zoals in paragraaf 6.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven, is ruim aandacht geweest voor het betrekken van de omgeving bij het planproces en heeft die participatie ook geleid tot concrete wijzigingen van het plan. Hoewel het uitgangspunt bij ruimtelijke projecten als de voorliggende is om zoveel mogelijk draagvlak te creëren, zijn wij ons ervan bewust dat het onoverkomelijk is dat een dergelijk project niet altijd op steun van alle omwonenden kan rekenen. Ten overvloede wordt in dit kader opgemerkt dat het bestaan van een bepaalde mate van draagvlak volgens vaste jurisprudentie ook geen vereiste is om een

	bestemmingsplan vast te stellen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
H In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de omgeving zal worden geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure in de vorm van een informatieavond. Deze avond is er niet geweest, terwijl de procedure toch al loopt.	Het klopt dat in de toelichting vermeld staat dat de omgeving zal worden geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure in de vorm van een informatieavond. Een aparte informatieavond over het bestemmingsplan is uiteindelijk niet georganiseerd. In september 2022 is door de gemeente en initiatiefnemer gesproken met de direct omwonenden. Tijdens dit overleg bleek dat er bij de omwonenden behoefte was om het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan in te zien voordat het in procedure ging. Half juni zijn de conceptstukken gedeeld. Aan omwonenden is diverse malen specifiek gevraagd of er nog vragen leefden en aan welke informatie behoefte was. Hier zijn enkele vragen op ontvangen, maar bleek geen behoefte aan een informatieavond over de planologische procedure uit. Van de organisatie hiervan is afgezien. Dit vanwege het uitgebreide participatieproces in het kader van het ontwikkelkader en het achterwege blijven van de vraag hiernaar vanuit de omgeving. Conclusie: zienswijze is gegrond De zinsnede in de toelichting over de informatieavond zal worden aangepast.
I Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan: - Bij het ontsluitingspad wordt rekening gehouden met het terugdringen van geluidshinder door toepassing van geluidsreducerende klinkerbestrating. Bij de toegangsbrug ontbreekt zulk een overweging. - Tijdens het participatieproces heeft de ontwikkelaar gesteld dat stapvoets als snelheid goed lijkt aan te sluiten bij de aard en functie van het pad. Dit vinden we in het plan niet terug.	- Het toepassen van geluidsreducerende klinkerbestrating op het ontsluitingspad is in het plan opgenomen naar aanleiding van de gevoerde participatie met de omgeving. Het toepassen van dergelijke klinkerbestrating op de toegangsbrug is, gelet op het beperkte oppervlak van de toegangsbrug, niet voorzien en eveneens niet noodzakelijk geacht. Het is daarnaast ook geen ruimtelijk relevant onderwerp voor het bestemmingsplan, maar betreft een uitvoeringsaspect. - De toegangsweg betreft een straat in een woonerf. De inrichting van de weg is hierop afgestemd. De snelheid is in het bestemmingsplan niet genoemd, daar dit een uitvoeringsaspect betreft en geen ruimtelijk relevant aspect voor het bestemmingsplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
J De bijlagen bij het verkennend bodemonderzoek zijn weggelaten, waardoor het onderzoek niet beoordeeld	Per abuis zijn de bijlagen bij het bodemonderzoek niet bij het bestemmingsplan gevoegd. Dit wordt hersteld richting vaststelling

kon worden. Zo is het onder meer niet duidelijk waar de boringen zijn verricht. Is er bijvoorbeeld bemonsterd tegenover de oude schuur, waar de vaten met chemicaliën plachten te staan, die gebruikt werden in de kwekerij?	van het bestemmingsplan. Het bodemonderzoek is daarnaast conform de daarvoor opgestelde onderzoeksprotocollen uitgevoerd. De chemicaliën waar door indiener van de zienswijze op wordt gedoeld hebben altijd in een afgesloten ruimte in de schuur gestaan. In het kader van het bodemonderzoek zijn boringen uitgevoerd in en rondom de schuur op het terrein. Daarbij is de bovengrond aanvullend geanalyseerd op organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB) in verband met de voormalige kwekerij en verdachte deellocaties. Dit betreft boringen 01, 03, 06 en 08. Tijdens de onderzoekswerkzaamheden was namelijk bekend dat op het buitenterrein dompelbakken hebben gestaan. Daarnaast was bekend dat in de schuur een bestrijdingsmiddelenkast heeft gestaan. Dit staat ook beschreven in paragraaf 2.2.1 van het bodemonderzoek. Al met al zijn dus de juiste plekken onderzocht in het bodemonderzoek. Conclusie: zienswijze is gegrond De toelichting wordt aangevuld met de ontbrekende bijlagen van het bodemonderzoek.
K Het ontwerpbestemmingsplan lijkt geschreven naar de ontwikkelaar toe, waardoor zijn belangen prevaleren boven die van de buurt, die de lasten ervan moet dragen.	Ten behoeve van deze ontwikkeling is door de gemeenteraad reeds een ontwikkelkader vastgesteld (d.d. 25 november 2021). In het ontwikkelkader zijn de randvoorwaarden opgenomen waarbinnen het initiatief verder uitgewerkt kan worden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de randvoorwaarden uit het ontwikkelkader planologisch-juridisch verankerd. Aan de vaststelling van het bestemmingsplan ligt daarnaast een uitgebreide belangenafweging ten grondslag. In die belangenafweging zijn de belangen van de toenemende woningbehoefte afgewogen tegen de ruimtelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn onder meer de effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden, de effecten op de natuur en het behouden en het realiseren van een groene omgeving onderzocht. Uit die onderzoeken is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is. Conclusie: zienswijze is ongegrond
L Indieners maken zich zorgen om verstoring van de rust door toename van de drukte op het toegangspad, over het verlies aan privacy door direct zicht op de slaapkamers en achtertuinen, met mogelijke lichtvervuiling in de nacht.	In de huidige planologische situatie is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij tot de randen van het bestemmingsplangebied gebouwd kan worden. Deze gronden worden van bestemming gewijzigd naar onder meer 'Wonen'. De situatie

	ten aanzien van privacy verandert hierdoor, maar door aan het ontwerpbestemmingsplan een landschappelijk inrichtingsplan te koppelen wordt de eventuele inbreuk op de privacy zoveel als mogelijk beperkt. Van een onaanvaardbare situatie is naar onze mening geen sprake. Daarnaast is de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling berekend, waaruit volgt dat deze op een acceptabele wijze kan worden afgewikkeld. De nieuw te realiseren woningen zullen daarnaast, ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden van het plan, niet leiden tot (extra) lichtvervuiling in de nacht. Zoals eerder in de beantwoording van de zienswijze al toegelicht, ligt aan de vaststelling van het bestemmingsplan een uitgebreide belangenafweging ten grondslag. In die belangenafweging zijn de belangen van de toenemende woningbehoefte afgewogen tegen de ruimtelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn onder meer de effecten op het woon- en leefklimaat van omwonenden, de effecten op de natuur en het behouden en het realiseren van een groene omgeving onderzocht. Uit die onderzoeken is gebleken dat het de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is. Conclusie: zienswijze is ongegrond
M Een punt van zorg is ook het gemeenschappelijk onderhoud van het lange toegangspad, de sloot en het groen. Problematisch is dat het onderhoud van de sloot en straks de haag langs de grens met de percelen 9078 en 9079 niet meer op de gebruikelijke wijze plaats zal kunnen vinden, zonder dat in een oplossing daarvoor is voorzien.	Voor de mogelijkheid tot het plegen van onderhoud aan de erftoegangsweg vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. In de toekomstige situatie zal het onderhoud plaatsvinden door de toekomstige bewoners, die de erftoegangsweg in mandelig eigendom krijgen. Voor het onderhoud van het oppervlaktewater is de Keur Waterschap AGV 2019 van kracht. In deze keur is in artikel 2.35 lid 3 en lid 4 bepaald dat de onderhoudsplicht berust bij de rechthebbende (eigenaar van het perceel). Het onderhoud van de watergang van de percelen 9078 en 9079 is geen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer maar van de huidige eigenaren. Dit verandert niet met de vaststelling van het bestemmingsplan of de realisatie van het bouwplan. Conclusie: zienswijze is ongegrond
N Indieners vrezen voor waardevermindering van hun huizen, schade aan de woning of het perceel door heiwerkzaamheden of zwaar verkeer.	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet slechts in een planologisch-juridisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de later aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient voldaan te worden aan

	de bepalingen uit het Bouwbesluit. Hierin is onder meer vastgelegd dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. De omwonenden zullen te zijner tijd door de aannemer worden geïnformeerd over de bouwwerkzaamheden. Wat betreft de vrees voor waardevermindering: Wanneer indiener van mening is dat zijn of haar woning met dit bestemmingsplan in waarde daalt, kan indiener na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. De gemeente laat zich bij de behandeling van een dergelijk verzoek adviseren door een onafhankelijk adviseur. Dit is wettelijk ook zo vastgelegd. Conclusie: zienswijze is ongegrond
--	--

3. Aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Naast deze wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze, zijn er ook een aantal ambtshalve aanpassingen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de aanpassingen.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Nummer	Aanpassing
1 - H	De toelichting wordt als volgt aangepast: - In paragraaf 6.2, Informeren omgeving, wordt de volgende zin verwijderd: <i>Wel zal de omgeving worden geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure in de vorm van een informatieavond.</i> - Deze wordt vervangen door: <i>Wel zijn de direct omwonenden per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.</i>
1 - J	De toelichting wordt als volgt aangepast: - De ontbrekende bijlagen behorende bij het bodemonderzoek worden toegevoegd. Het bodemonderzoek maakt onderdeel uit van de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Regels, Artikel 4.3	In het plangebied komt de bestemming Leiding – Riool voor. In het ontwerpbestemmingsplan is de regeling uit bestemmingsplan Buitengebied-West opgenomen. Daar zag de regeling toe op meerdere type leidingen. Deze regeling is niet geheel passend voor het bouwinitiatief bij De Hoef Oostzijde 67a in De Hoef. Voorgesteld wordt de regeling in artikel 4.3 onder b als volgt te wijzigen (zie in het rood en doorgehaald): 4.3 Afwijken van de bouwregels Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid <u>4.2</u> onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien: a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen; b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, doordat: 1. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad; 2. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.; 3. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
------------------------	---

Toelichting, paragraaf 4.11	In paragraaf 4.11 Natuur zal onder stikstof de volgende tekst worden aangepast. Zie rood voor de wijziging. Door Van der Goes & Groot is een Aerius-berekening uitgevoerd om de effecten op het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck te bepalen. De Aerius-berekening is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. Uit de Aerius-berekening volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanlegfase en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen is. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.
Toelichting, Bijlage 4	De Aerius-berekening wordt geactualiseerd. Het is wettelijk verplicht om bij vergunningverlening uit te gaan van de actuele versie van AERIUS. Vanaf 5 oktober is het wettelijk verplicht om AERIUS Calculator versie 2023 te gebruiken voor toestemmingverlening. Bij lopende procedures betekent dit, dat mogelijk een nieuwe berekening uitgevoerd moet worden. Bij het ontwerpbestemmingsplan voor De Hoef Oostzijde 67a is de versie van 2021 gebruikt. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze berekening geactualiseerd aan de hand van de huidige rekenmethode.