



**Gemeente
De Ronde Venen**

**BESTEMMINGSPLAN DE HOEF OOSTZIJDE
119, DE HOEF**

Nota van zienswijzen & ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 16 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoef Oostzijde 119, De Hoef' gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Planologisch is er nu een agrarisch bedrijf met een recreatieve neventak. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een wijziging naar een recreatieve bestemming mogelijk, waarbij de recreatieve bebouwing/activiteiten worden uitgebreid.

Wettelijk kader

Het plan voor het uitbreiden van het recreatief bedrijf ter vervanging van het agrarisch bedrijf past niet binnen het vigerende 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 119, De Hoef heeft vanaf 16 december 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 (één) 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 de ingebrachte zienswijze en ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. XXX, De Hoef Oostzijde XXX, 1426 AJ De Hoef	
Ontvangstdatum 25-01-2024	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
<i>A Huidige situatie</i> De indiener stelt dat de beschrijving van de huidige situatie onjuist en misleidend is. Er wordt gesuggereerd dat de agrarische activiteiten pas recentelijk zijn beëindigd, terwijl er momenteel geen sprake is van zowel een agrarisch bedrijf als een vergund recreatiebedrijf. Ten tijde van de onderzoeken was de situatie ook niet in lijn met wat er beschreven is, waardoor de relevantie van de onderzoeken in twijfel wordt getrokken. De indiener verzoekt om de beschrijving van het huidige gebruik te herzien en deze mee te nemen in de onderzoeken.	De beschrijving van de huidige situatie is bekeken en geconcludeerd is dat deze aangescherpt kan worden. Paragraaf 2.1 is daarom aangepast. Er is aangegeven welke faciliteiten aanwezig zijn en wat het huidige gebruik is. Daarbij staat in de toelichting onder het kopje "bestaand gebruik" niet vermeld dat er nog een agrarisch bedrijf actief is op deze locatie. Om het onderscheid tussen de planologische/vergunde situatie en de feitelijke situatie te verduidelijken, zijn de toelichting en bijbehorende onderzoeken hierop herzien, voor zoverre dit in de huidige onderzoeken anders was dan beschreven. Deze herschrijving heeft geen invloed gehad op de conclusies van de onderzoeken. Onderdeel F van deze zienswijze gaat verder in op de beschrijving van de huidige situatie met betrekking tot de verkeersbewegingen. Conclusie: zienswijze is deels gegrond
<i>B Participatie en verslaglegging</i> De indiener stelt dat het participatieverslag van 4 april 2022 onvolledig is en dat er een toezegging is gedaan dat de eerdere reactie (bijlage 1 van de zienswijze) zou worden opgenomen in dit verslag. Hij verzoekt om de eerdere reactie toe te voegen aan het participatieverslag. Daarnaast wordt aangegeven dat er na een specifiek verzoek (d.d. 5 juni 2023) van de gemeente, geen verdere participatie heeft plaatsgevonden en er geen aanpassingen zijn doorgevoerd op basis van de eerdere participatie.	De reactie van het oorspronkelijke participatieverslag is, zoals beloofd, in het dossier opgenomen. Echter, omdat het verslag door een derde partij is opgesteld, is het niet aangepast. Om aan het verzoek te voldoen, zal de persoonlijke weergave van het gesprek van 4 april 2022 als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Na 5 juni 2023 heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om geen nieuw vooroverleg aan te vragen, maar direct te starten met de bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er wettelijk vastgestelde participatiemomenten. Hieraan is voldaan. De opmerkingen die tijdens het participatietraject zijn gemaakt, zijn meegenomen en betrokken in de verdere planvorming. Daarnaast heeft naar aanleiding van de raadsbehandeling in mei 2024 van het bestemmingsplan een nieuwe participatieronde plaatsgevonden. Ondanks dat zowel indiener als initiatiefnemer voorstellen hebben gedaan om tot een oplossing te komen, is gebleken dat de belangen van partijen te ver uit elkaar liggen. Het verslag van deze participatieronde is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

	Conclusie: zienswijze is ongegrond
<i>C Schaalvergroting</i> De indiener stelt dat buiten het plangebied extra voorzieningen aanwezig zijn, zoals enkele steigers aan de waterkant, en verwacht dat er enkele camperplaatsen zullen worden toegevoegd, die gekoppeld zijn aan dit recreatiecomplex, maar die niet zijn meegenomen in de planvorming. De indiener verwacht dat er in de toekomst een uitbreiding van de recreatieve functie zal worden aangevraagd. Deze uitbreiding zal bestaan uit 6 tot 8 camperplaatsen voor het terrein De Kandelaar, ten noorden van de locatie. Hij verzoekt om de camperplaatsen waar relevant mee te nemen in het bestemmingsplan. De indiener trekt de kleinschaligheid van de gevraagde en verwachte ontwikkeling in twijfel en verzoekt het recreatiecomplex kleinschalig te houden. Enkel kleinschalige verblijfsaccommodaties en activiteiten zijn volgens de Visie Verblijfsrecreatie toegestaan in het buitengebied. Daarnaast vraagt hij zich af of de recreatieve groei wel in lijn is met de visie op het buitengebied en de visie op verblijfsrecreatie van De Ronde Venen.	Indiener merkt terecht op dat de steigers aan de waterkant en het terrein De Kandelaar buiten het plangebied vallen en geen deel uitmaken van het voorliggend plan. Initiatiefnemer heeft besloten voor de ontwikkelingen op de Kandelaar een apart verzoek in te dienen. Dit staat initiatiefnemer vrij en hiervoor is een aparte ruimtelijke procedure doorlopen. Dit verzoek is inmiddels beoordeeld op ruimtelijke haalbaarheid en na afweging van de verschillende belangen is besloten de aanvraag voor camperplaatsen te vergunnen. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn in overstemming met het gemeentelijk (recreatief) beleid en de gemeentelijke visie op verblijfsrecreatie. De gemeente staat open voor een gematigde groei van verblijfsrecreatie, ook in het buitengebied. Het belangrijkste criterium is of deze ontwikkelingen passen binnen het cultuurlandschap van het gebied. De ontwikkeling van recreatiewoningen heeft hier geen invloed op vanwege de inpassing verbouwing. De voorgestelde ontwikkeling wordt daarom als passend beschouwd voor deze locatie in het buitengebied. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij de gemeentelijke wens van een gematigde groei van recreatieve voorzieningen. Conclusie: zienswijze is ongegrond
<i>D Overlast recreatieve functie bestaand en toekomst</i> De indiener stelt dat er momenteel al aanzienlijke verkeersproblematiek is in dit deel van De Hoef, waarover de gemeente al contact heeft gehad met het Dorpscomité. Met het voorgestelde plan zal de verkeersdrukte toenemen, wat de problemen alleen maar zal verergeren. De combinatie van een toenemend aantal verkeersbewegingen van zowel weggebruikers als recreanten zal naar verwachting regelmatig leiden tot onveilige situaties op de smalle dijk en langs de waterkant. De indiener betwijfelt of verschillende overheidsinstanties wel voldoende aandacht hebben besteed aan de verkeersveiligheid en verzoekt om de huidige veiligheidssituatie te beoordelen.	Het contact met het Dorpscomité richtte zich voornamelijk op de bochtige aard van de weg en het intensieve gebruik ervan door fietsers en vrachtverkeer. De conclusies die voortkwamen uit dit contact zullen naar verwachting niet veranderen en zullen niet worden beïnvloed door de voorgestelde toename van het verkeer. Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat de weg een zogenaamde erftoegangsweg type 2 is, met een capaciteit van circa 800 tot 1000 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van de verhardingsbreedte en om bermschade te voorkomen, wordt een intensiteit van circa 350 tot 400 motorvoertuigen aanbevolen. Hierbij is ook rekening gehouden met het aantal vrachtwagens dat over deze weg rijdt; dit aantal zal echter verminderen met deze ontwikkeling. Het aantal te verwerken verkeersbewegingen is dus bepaald met inachtneming van zowel de wegbreedte als de berm. Het beoordelen van de verkeersveiligheid is aan de gemeente en niet aan de provincie of het waterschap. Naar aanleiding van het uitgevoerde verkeersonderzoek, inclusief nieuwe

	verkeertelling, heeft de gemeente geconcludeerd dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert en dat de weg de huidige verkeersbewegingen en verwachte toename veilig kan verwerken. Conclusie: zienswijze is ongegrond
<i>E Onvoldoende parkeergelegenheid</i> De indiener stelt dat volgens de parkeernormen van de gemeente er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hoewel de juiste hoeveelheid tekstueel is opgenomen, ontbreken er in het landschappelijk inpassingsplan 8 parkeerplaatsen.	Met deze ontwikkeling moeten 96 parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens de parkeernormen, en hieraan zal worden voldaan. Middels een herberekening en door onderscheid te maken tussen het hoog- en laagseizoen is de parkeereis hoger uitgevallen dan oorspronkelijk opgenomen. Zowel de toelichting, de situatietekeningen als het landschappelijk inpassingsplan zullen worden herzien met het nieuwe aantal parkeerplaatsen. Wanneer er minder parkeerplekken dan de vereiste parkeerplekken worden gerealiseerd, zal de gemeente handhavend optreden. Conclusie: zienswijze is gegrond
<i>F Verkeersbewegingen</i> De indiener betwist de representativiteit van de verkeerstelling uit april 2021, aangezien deze werd uitgevoerd tijdens de periode van meerdere coronamaatregelen. Om een realistisch beeld te verkrijgen, benadrukt de indiener de noodzaak van een correctiefactor. Zelfs bij een conservatieve correctiefactor van slechts 1,5 wordt de wegcapaciteit overschreden, wat potentiële risico's met zich meebrengt, zoals bermshade en een verslechtering van de verkeersveiligheid. De grotere verkeersintensiteit dan aangegeven in het onderzoek werpt twijfels op over de nauwkeurigheid ervan. De indiener verzoekt daarom om een herziening van het verkeersonderzoek, met name wat betreft de mechanische telling. Bovendien wordt specifiek gevraagd om de piekdagen te analyseren en te beoordelen of de toenemende verkeersdruk nog steeds overeenkomt met de visie op het buitengebied.	In het verkeersonderzoek is een onderbouwing aanwezig waarom de coronamaatregelen beperkte invloed hebben gehad op de mechanische telling. Langs deze weg zijn voornamelijk agrarische en recreatieve functies aanwezig, die tijdens de coronamaatregelen doorgingen. Daarentegen werd in het verkeersonderzoek uitgegaan van een agrarische bedrijfsvoering, zoals gesteld onder punt A in deze zienswijze. Echter, deze bedrijfsvoering was ten tijde van het onderzoek feitelijk al enige tijd beëindigd. Dit is meegenomen in de nieuwe bijlage bij het verkeersonderzoek. In de periode van 15 t/m 28 maart 2024 zijn gemeentebreed meerdere mechanische tellingen uitgevoerd, waaronder ook op deze locatie. Uit deze tellingen kwam naar voren dat het aantal verkeersbewegingen zelfs lager lag dan de oorspronkelijke telling. De nieuwe tellingen zijn als bijlage bij de toelichting toegevoegd en in de toelichting zijn deze tellingen geëvalueerd en worden conclusies getrokken. De gemeenteraad heeft in haar raadsbehandeling van mei 2024 naar aanleiding van de zienswijze en de inspraakreactie van indiener verzocht om een aanvullend onderzoek waarin de verkeerstelling in het hoogseizoen van de camping wordt uitgevoerd. Deze telling heeft van 23 juli tot en met 12 augustus 2024 plaatsgevonden. Ook deze tellingen zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Uit beide nieuwe tellingen is gebleken dat er meer dan voldoende capaciteit is op de weg.

	Hierdoor zullen ook de hoeveelheid verkeersbewegingen op piekdagen goed verwerkt kunnen worden en zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. De ontwikkeling is in lijn met het recent vastgestelde 'Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030', waarin een visie en ambities zijn opgenomen met betrekking tot mobiliteit. Een van de ambities is dat er qua autobereikbaarheid zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande infrastructuur. Met deze ontwikkeling wordt enkel gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur die de toename aan verkeersbewegingen ook aankan. Conclusie: zienswijze is deels gegrond															
<i>G Milieu: geluid en geur</i> De indiener stelt dat de wijze waarop de afstanden zijn gemeten niet in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State. Hierdoor liggen de functies, waaronder appartementen en een parkeerterrein voor 10 auto's, te dicht bij de naastgelegen woning, wat resulteert in geluids- en geuroverlast.	Volgens de uitspraak van de Raad van State dient de meting te worden uitgevoerd vanaf de grens van een milieubelastende bestemming tot aan de uiterste situering van de gevel van een woning of gevoelige functie (bouwvlak). Deze meetmethode was in het ontwerp inderdaad onjuist toegepast. Deze meetmethode is nu wel juist toegepast. Dit levert het volgende op. Volgens de juiste methode is er in het bestaande bestemmingsplan een afstand van ongeveer 10 meter is en in het voorliggende bestemmingsplan een afstand van ca 19 meter. Dit komt omdat de milieubelastende bestemmingsgrens in het nieuwe plan verder weg komt te liggen van het bouwvlak van de woning (er is een strook tussen geplaatst). Met de nieuwe afstand van ca 19 meter zouden zowel de richtafstanden voor geur als geluid worden overschreden. Het is echter belangrijk om op te merken dat de afstanden in de VNG-brochure richtafstanden zijn, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden zijn bedoeld om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen een belemmering oplevert of dat hinder met een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt. Bij ontwikkelingen dient de planologische situatie van het huidige moment te worden vergeleken met de toekomstige situatie. Op dit moment is in het huidige bestemmingsplan een veehouderij de milieubelastende bestemming, wat resulteert in significant grotere richtafstanden voor geur in de bestaande situatie t.o.v. de voorgenomen situatie. Hieronder is een tabel opgesteld waarin alle richtafstanden worden vergeleken met de werkelijke afstanden. <table><tr><td></td><td>Richtafstand bestaand</td><td>Richtafstand nieuw</td><td>Overschrijding bestaand</td><td>Overschrijding nieuw</td></tr><tr><td>Geur</td><td>200</td><td>30</td><td>(200-10) 190</td><td>(30-19) 11</td></tr><tr><td>Geluid</td><td>50</td><td>50</td><td>(50-10) 40</td><td>(50-19) 31</td></tr></table> In het nieuwe plan is er dus zowel sprake van		Richtafstand bestaand	Richtafstand nieuw	Overschrijding bestaand	Overschrijding nieuw	Geur	200	30	(200-10) 190	(30-19) 11	Geluid	50	50	(50-10) 40	(50-19) 31
	Richtafstand bestaand	Richtafstand nieuw	Overschrijding bestaand	Overschrijding nieuw												
Geur	200	30	(200-10) 190	(30-19) 11												
Geluid	50	50	(50-10) 40	(50-19) 31												

	een grotere afstand tussen milieubelastende activiteit als van een lichtere milieubelastende activiteit dan op dit moment al mogelijk is. De uiteindelijke overschrijding zal daardoor met dit nieuwe plan juist verkleind worden. Hierdoor kan de conclusie in de toelichting gelijk blijven dat milieucontouren geen belemmering vormen. De bestemmingswijziging, ook met de juiste meetwijze, zorgt voor een verkleining van overschrijding van de hindercontouren en maximaal planologisch is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Daarnaast is ten behoeve van het plan nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor geluid er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn voor het plan. Het onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Conclusie: zienswijze is gegrond
<i>H Permanente bewoning</i> De indiener stelt dat het huidige gebruik van de recreatieappartementen in strijd is met de Visie Verblijfsrecreatie. Het gebruik is in strijd omdat de appartementen niet uitsluitend worden gebruikt voor recreatiedoeleinden, zoals bevestigd door de eigenaar volgens de indiener. De nieuwe appartementen dienen in overeenstemming te zijn met de visie, wat betekent dat ze alleen mogen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. De indiener vraagt naar het standpunt van de gemeente met betrekking tot deze strijdigheid en hoe hierop gehandhaafd zal worden.	Binnen de gemeente is momenteel geen informatie beschikbaar over eventuele strijdige gebruik van de betreffende recreatieappartementen. Indien er echter sprake is van dergelijk gebruik, zou dit inderdaad in strijd zijn met zowel de Visie Verblijfsrecreatie als het coalitieakkoord. Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt dat permanente bewoning als strijdig gebruik wordt beschouwd. Op provinciaal niveau is het eveneens verboden om recreatieappartementen te gebruiken voor permanente bewoning. Gezien de ligging in het buitengebied zou dit worden beschouwd als verstedelijking. De gemeente zal, wanneer er in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld, in overeenstemming met het gemeentelijk handhavingsbeleid handhavend optreden. 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

Toelichting

Paragraaf 2.1	Beschrijving van de bestaande situatie plangebied is aangepast
Paragraaf 4.4.2	Paragraaf Bedrijven en Milieuzonering is aangepast: onderbouwing is aangepast en paragraaf is voorzien van een situatietekening en tabel.
Paragraaf 4.8	Paragraaf Verkeer is geactualiseerd aan de hand van het in augustus 2024 uitgevoerde aanvullend onderzoek
Paragraaf 4.8.2	Tekst is aangepast: parkeernorm bedrijfswoning meegenomen en onderscheid hoog- en laagseizoen toegevoegd
Bijlage 3 en 4	Situatietekeningen gewenste situatie en gewenste bebouwing en gebruik aangepast: extra parkeerplaatsen toegevoegd
Bijlage 5	Landschappelijk inrichtingsplan: extra parkeerplaatsen toegevoegd
Bijlage 9.3	Verkeersonderzoek Groene Hart Camping De Hoef, versie augustus 2024 toegevoegd
Bijlage 10	Reactie indiener zienswijze op participatieverslag toegevoegd

Planregels

Bijlage 1	Landschappelijk inrichtingsplan: extra parkeerplaatsen toegevoegd
-----------	---

Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

Paragraaf 1.2	Aanleiding bestemmingsplan aangevuld
Paragraaf 2.2	De beschrijving van de huidige situatie is uitgebreid
Paragraaf 3.2.2	Beleid provincie geactualiseerd, verwijzing naar actueel beleid
Paragraaf 4.6	Vooroverlegreactie waterschap verwerkt in de paragraaf
Paragraaf 4.7	Onderbouwing propaantank plangebied aangepast.
Paragraaf 4.8	Beleid gemeente geactualiseerd, verwijzing naar actueel beleid. Tevens zijn ook de aantallen te realiseren parkeerplaatsen toegevoegd
Paragraaf 5	Teksten geactualiseerd
Paragraaf 6.3	De artikelgewijze toelichting is uitgebreid

Bijlage 3 en 4	Tekeningen geactualiseerd: propaantank, extra parkeerplaatsen en schuilgelegenheid
Bijlage 5	Tekeningen geactualiseerd: propaantank toegevoegd en schuilgelegenheid naar achteren verschoven
Bijlage 6	Aeriusberekeningen aangepast aan recent rekenmodel
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek
Planregels	
Artikel 4.1.b:	in de vorm van 18 recreatieappartementen en 3 trekkershutten toegevoegd
Artikel 4.1.c.:	gewijzigd in: horeca ten dienste van en ondergeschikt aan de functies genoemd onder a en b
Artikel 4.1.f	gewijzigd in: hobbymatig agrarisch gebruik
Artikel 4.2.b	Recreatieruimte/horecaruimte: maximaal aantal per bouwvlak gewijzigd in bestaand Recreatief nachtverblijf ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatief nachtverblijf': maximaal aantal per bouwvlak gewijzigd in 21
Artikel 4.4.4.a:	gewijzigd in: permanente bewoning van kampeermiddelen en recreatieve nachtverblijven.
Artikel 12.2	Beleidsplan Verkeer 2017-2021 vervagen door Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030
Bijlage 1	Tekeningen geactualiseerd: propaantank toegevoegd en schuilgelegenheid naar achteren verschoven

