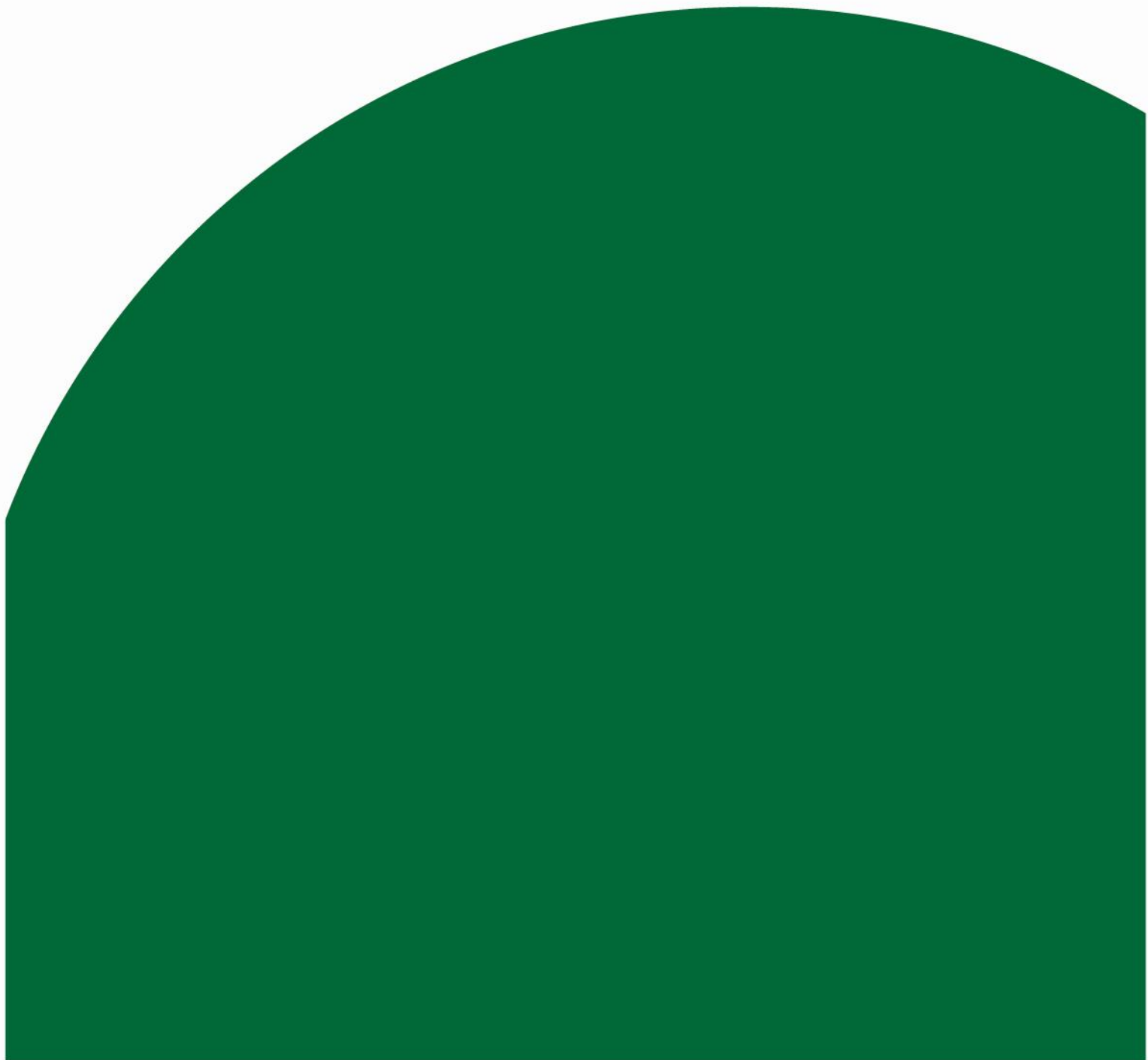




Toelichting bestemmingsplan

De Hoef Oostzijde 119

10 oktober 2024



Colofon

Toelichting bestemmingsplan

Projectnummer: EX.19.1765

Versie: Vastgesteld

Datum: 10 oktober 2024

Opdrachtgever

Groene Hart Camping
De Hoef Oostzijde 119
1426 AJ De Hoef

Locatie

De Hoef Oostzijde 119 te De Hoef

Opdrachtnemer:

Agrifirm NWE B.V.

Noordeinde 31

7941 AS Meppel

Postbus 1033

7940 KA Meppel

Projectleider

T. van de Beek

T: 06 39 11 13 15

E: t.vandebeek@agrifirm.com

Uitvoering

C.M.R. Ensink-Tervoort

T: 06 51 25 84 96

E: c.tervoort@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM NWE B.V.

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanleiding en doel	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan	7
2.1 Bestaande situatie plangebied	7
2.2 Beschrijving plan	9
Hoofdstuk 3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten	21
4.1 Natuur	21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3 Bodem	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	25
4.5 Fijnstof	28
4.6 Water	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Verkeer en parkeren	33
4.9 Duurzaamheid	35
4.10 Vormvrije M.E.R. beoordeling	35
Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid	37
5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Verbeelding	39
6.3 Planregels	39
Bijlagen	41
Bijlage 1: Situatietekening huidige situatie	41

Bijlage 2: Situatietekening huidige bebouwing en gebruik	41
Bijlage 3: Situatietekening gewenste situatie	41
Bijlage 4: Situatietekening gewenste bebouwing en gebruik	41
Bijlage 5.1: Toelichting landschappelijk inpassingsplan	41
Bijlage 5.2: Tekening landschappelijk inpassingsplan	41
Bijlage 5.3: Overzichtstekening landschappelijk inpassingsplan	41
Bijlage 6: Aerijsberekeningen	41
Bijlage 7: Quicksan flora en fauna.....	41
Bijlage 8: Bodemonderzoek	41
Bijlage 9.1: Verkeersonderzoek 2021	41
Bijlage 9.2: Verkeerstelling 2024.....	41
Bijlage 9.3: Verkeersonderzoek 2024	41
Bijlage 10: Verslag buurtparticipatie.....	41
Bijlage 11: Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	41
Bijlage 12: Akoestisch onderzoek	41
Bijlage 13: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	41

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Algemeen

De voorliggende toelichting van het bestemmingsplan heeft betrekking op de functiewijziging van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming aan de Hoef Oostzijde 119 te de Hoef. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is onderhavige toelichting opgesteld.

1.2 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen van initiatiefnemer om de agrarische bestemming op het perceel aan de Hoef Oostzijde 119 te de Hoef om te zetten naar een recreatieve bestemming zodat de feitelijke situatie van de reeds gevestigde camping 'Groene Hart Camping' op een goede wijze wordt vastgelegd en daarnaast verder kan ontwikkelen tot een volwaardig bedrijf met passende faciliteiten.

Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan zal omzetting van de bestemming mogelijk worden gemaakt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie De Hoef Oostzijde 119 te De Hoef ligt in het buitengebied van de gemeente Ronde Venen. De locatie ligt op circa 1,7 kilometer ten zuiden van de kern de Hoef. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Mijdrecht, sectie C, nummer 8112 en 8113.



• Figuur 1: Omgeving plangebied De Hoef Oostzijde 119 te De Hoef (bron: topotijdreis)

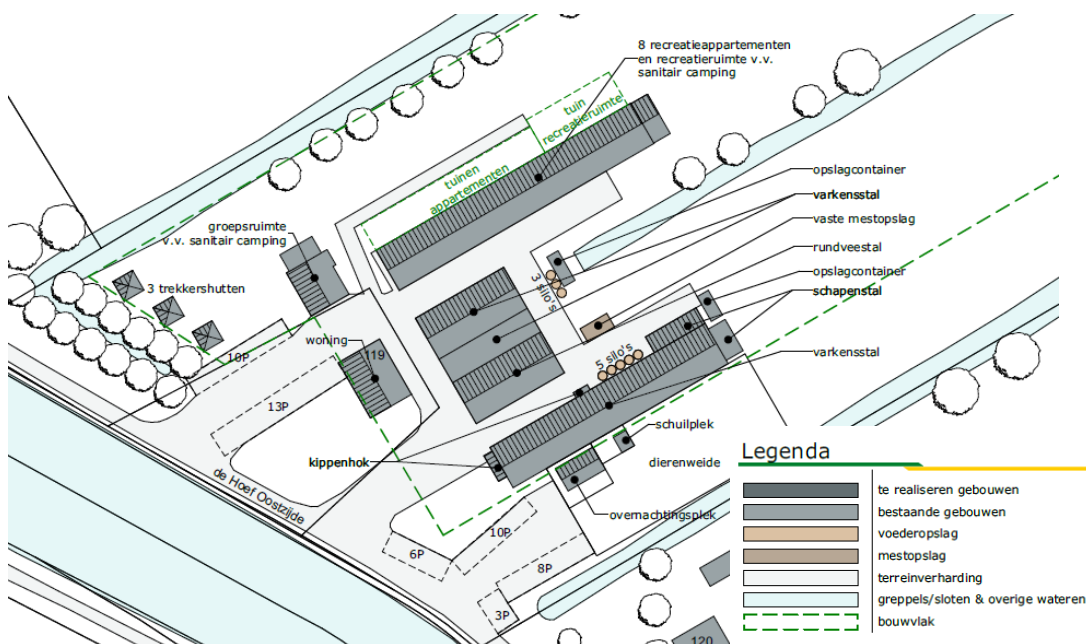
1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Beschrijving van het plan', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologische en milieukundige aspecten welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het bedrijf van initiatiefnemer heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een uniek bedrijf. Op basis van de vergunde situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met als neventak een camping, recreatieappartementen, drie hooi-berghutten en bijbehorende faciliteiten. Deze activiteiten vinden plaats in verschillende gebouwen op het erf. Daarnaast bestaan het plangebied uit opslag, voersilo's, erf, manoeuvreerruimte, een dierenweide en grasland, zie figuur 2.



• Figuur 2: Situatietekening bestaande situatie

Vergunde dieren aantallen

Op 28 november 2019 is een milieumelding ingediend. Onderstaande tabel laat de vergunde dieren zien op basis van deze melding.

Soort dier	Aantallen
Guste- en dragende zeugen	99
Dekberen	1
Kraamzeugen	16
Gespeende biggen	241
Schapen ouder dan 1 jaar	100
Vleesstieren 8-24 maanden	11
Fokstieren >24 maanden	95
Geiten ouder dan 1 jaar	5
Pony's	2
Paarden	2

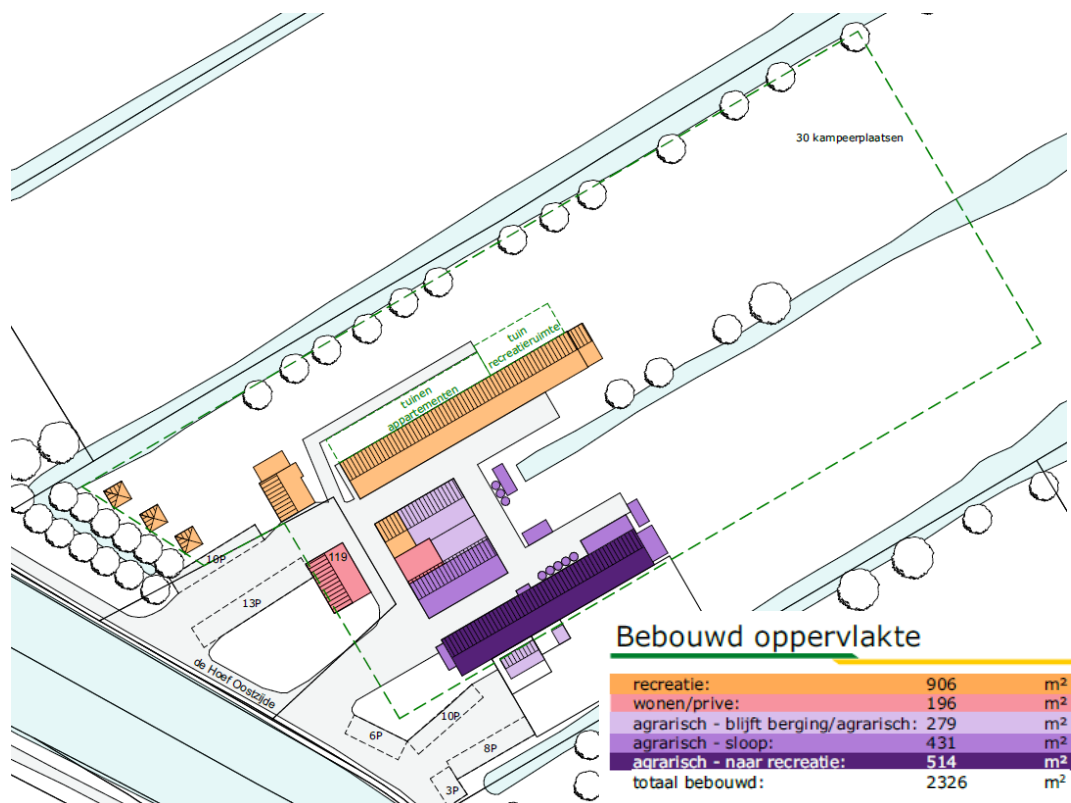
• Tabel 1: Huidige dieren aantallen

Bebouwing

In de bestaande situatie is in totaal 2.326 m² bebouwing aanwezig. Dit is onderverdeeld in bebouwing voor de wonen, agrarisch en recreatie. Zie tabel 2 en figuur 3.

Soort bebouwing	Oppervlakte
Wonen	196 m ²
Agrarisch	1.224 m ²
Recreatie	906 m ²

Tabel 2: Huidige bebouwing



Figuur 3: Situatiekening bestaande bebouwing inclusief gebruik

Feitelijk bestaand gebruik

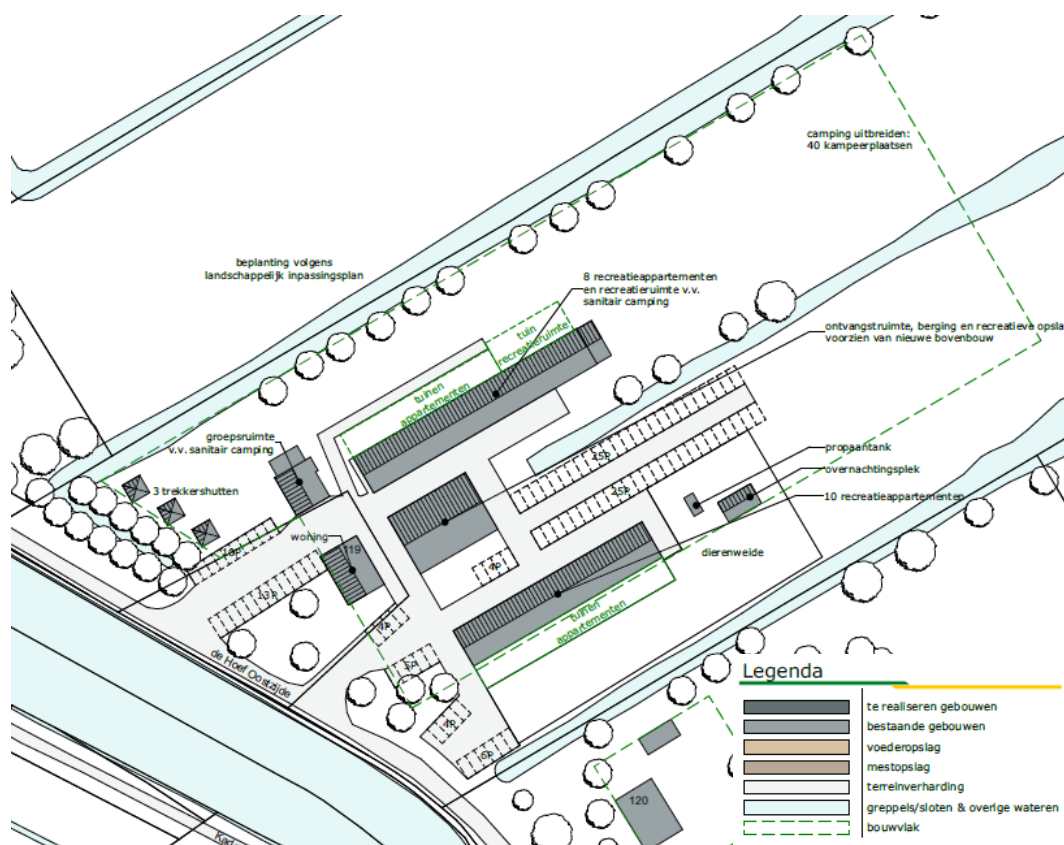
In de feitelijke situatie is een camping aanwezig met 30 kampeerplaatsen. Daarnaast zijn er 3 trekkershutten en is de voormalige noordelijke varkensstal verbouwd tot 8 appartementen, sanitair en een recreatieruimte. Om ook buiten het hoogseizoen voldoende inkomsten te genereren wordt de recreatieruimte tevens verhuurd als multifunctionele ruimte voor o.a. vergaderingen, workshops en (kinder)feestjes. Initiatiefnemer verhuurt de ruimte op basis van vraag. Gedurende de beginfase na oprichting van deze ruimte stond de vraag voornamelijk in verband met kleinschalige recreatieve activiteiten ten behoeve van bijbehorende camping. De vloeroppervlakte van de bestaande en vergunde recreatieruimte bedraagt 133 m².

De groepsruimte aan de voorzijde van de camping is voorzien van sanitair voor de campinggasten. Daarnaast wordt deze ruimte eveneens verhuurd als multifunctionele ruimte. De totale oppervlakte van dit gebouw bedraagt ca 115 m² waarvan ongeveer 12,5 m² het sanitair bedraagt voor de campinggasten.

Het gebouw te midden van het erf heeft een drieledige functie. Allereerst zit hier de receptie van de recreatieve tak gevestigd. Een deel wordt als garage gebruikt voor privégebruik en ten derde vindt er opslag plaats voor de agrarische tak die ziet op het houden van vee en het maaien van de aanwezige landbouwgronden voor hooi.

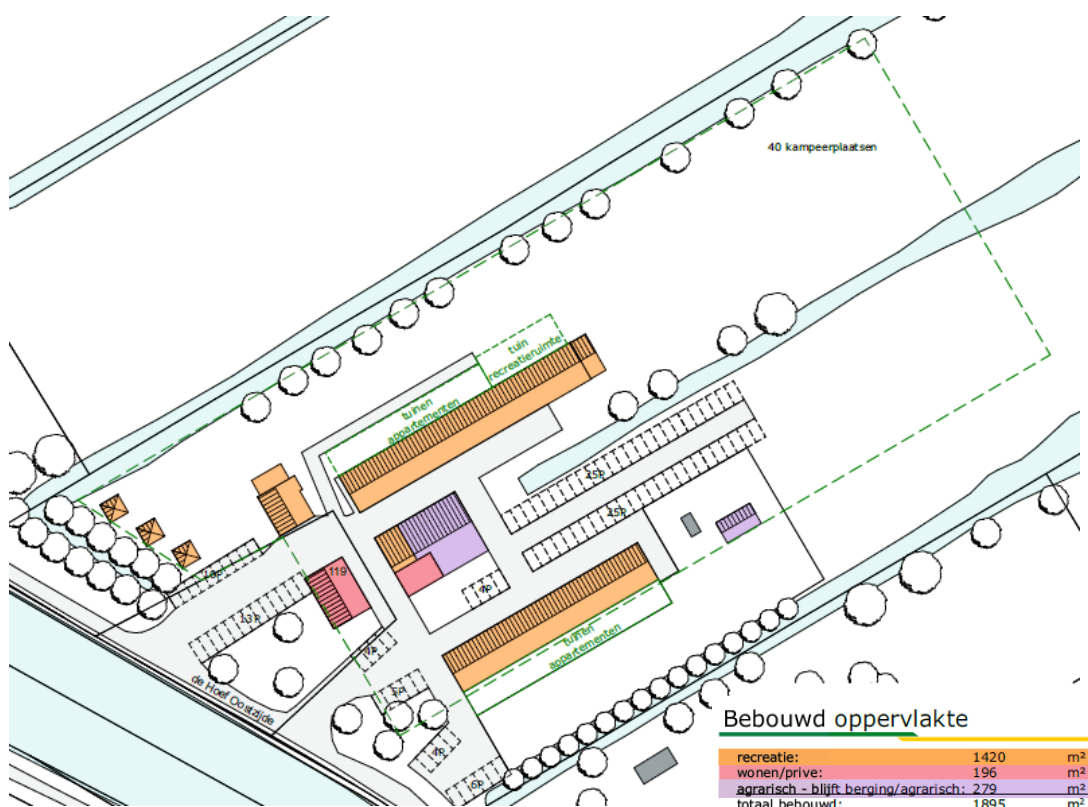
2.2 Beschrijving plan

Initiatiefnemer is voornemens om de ontwikkeling van de afgelopen jaren door te zetten en de recreatietak verder te ontwikkelen tot een volwaardig bedrijf en de agrarische tak te beëindigen. In de voormalige zuidelijke varkensstal worden 10 appartementen gecreëerd waardoor het totaal aantal appartementen naar 18 komt op 18. Daarnaast blijven de drie trekkershutten bestaan en wordt de camping uitgebreid tot 40 kampeerplaatsen. De camping is alleen geopend in het hoogseizoen. Zie figuur 4.



● Figuur 4: Situatietekening gewenste situatie

Een aantal voormalige agrarische bouwwerken worden (gedeeltelijk) gesloopt, zie figuur 5. Het resterende deel van voormalige stalruimte achter de woning wordt voorzien van een nieuwe bovenbouw. Dit draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het erf. Daarnaast kunnen op het nieuwe dakvlak zonnepanelen geplaatst worden zodat in het kader van duurzaamheid ook verdere stappen gezet worden. Hiervoor is reeds een vergunning verleend. De ruimte wordt in gebruik genomen als ontvangstruimte en bevat tevens een berging voor het bedrijf.



• Figuur 5: Situatietekening gewenste bebouwing inclusief gebruik

Bebouwing

In de voorgestelde situatie is in totaal 1.875 m² bebouwing aanwezig. Dit is onderverdeeld in bebouwing voor de wonen, agrariësch en recreatie. Zie tabel 3 en figuur 5.

Soort bebouwing	Oppervlakte
Wonen	196 m²
Agrariësch (hobbymatig)	279 m²
Recreatie	1.420 m²

• Tabel 3: Huidige bebouwing

De afgelopen jaren heeft zich een steeds grotere vraag ontwikkeld om de multifunctionele recreatieruimtes te verhuren ten behoeve van workshops, vergaderingen, jubilea en andere bijeenkomsten met eenzelfde soort strekking. Initiatiefnemer wil graag in deze vraag voorzien en de ruimtes hiervoor te blijven gebruiken. Men kan in de recreatieruimte achterin de voormalige noordelijke varkensschuur genieten van een simpel (lunch)gerecht en een drankje nuttigen. Dit zal direct rendabel zijn voor initiatiefnemers omdat er inkopen gedaan kunnen worden naar behoefte. Het betreft echter een ongeschikte functie ten opzichte van de recreatieve bestemming. Deze ruimte wordt daarnaast maximaal eens per week in het laagseizoen verhuurd. Er zal een passende vergunning aangevraagd worden voor deze activiteiten.

De groepsruimte aan de voorzijde van de camping is voorzien van sanitair voor de campinggasten. Daarnaast wordt deze ruimte eveneens verhuurd als multifunctionele ruimte. Ook deze verhuur is een ongeschikte functie ten opzichte van de recreatieve bestemming. De totale oppervlakte van dit gebouw bedraagt ca 115 m² waarvan ongeveer

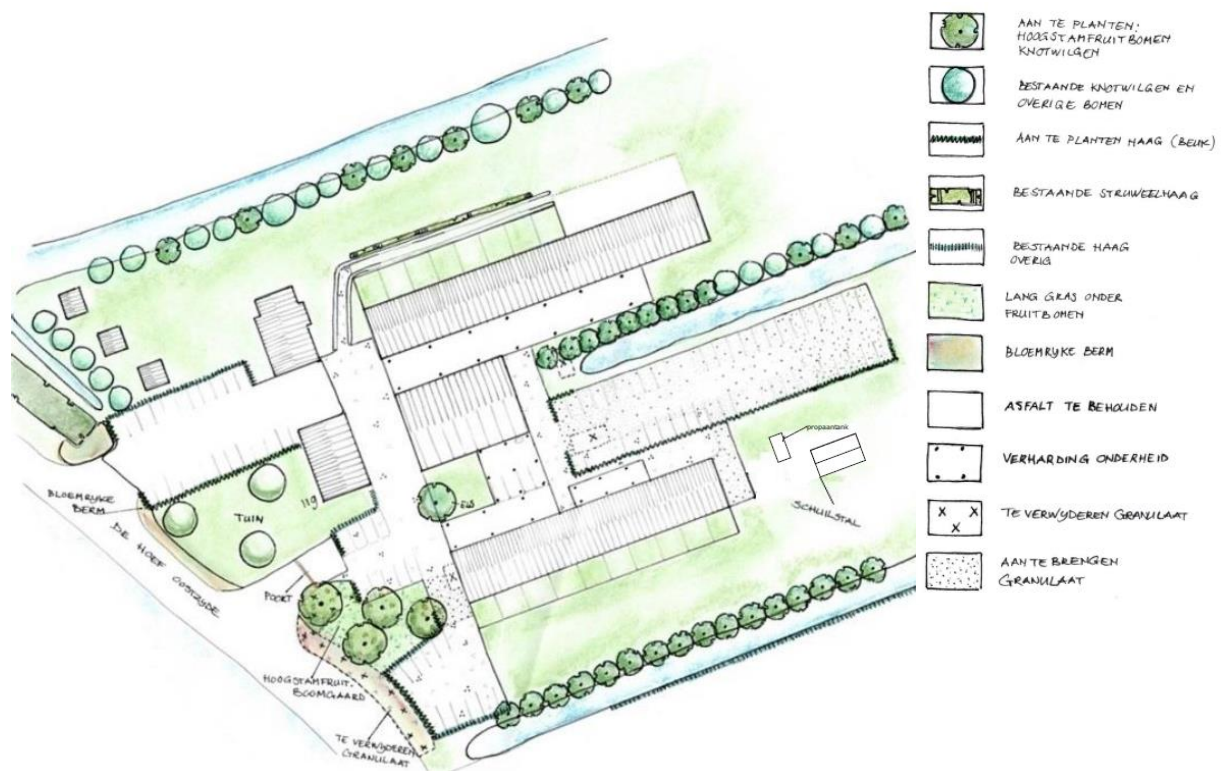
12,5 m² het sanitair bedraagt voor de campingasten. Ook deze ruimte wordt eens per week in het laagseizoen verhuurd, waarbij ook een passende vergunning wordt aangevraagd.

Tot slot wil initiatiefnemer op deze locatie hobbymatig enkele dieren blijven houden. Dit ook ter vermaak van de gasten. Er worden circa 25 schapen en 3 paarden gehouden. Hiervoor is een nachtverblijf/schuilgelegenheid noodzakelijk. Dit bouwwerk in de huidige situatie reeds aanwezig en wordt verplaatst ten oosten van de zuidelijke appartementen. Achter de receptie zal een stuk opslag aanwezig zijn voor materialen die te maken hebben met het hobbymatige agrarische gebruik. Denk hierbij aan trekker, machines en voer.

Voor alle activiteiten die plaatsvinden worden 96 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is een voldoende aantal en in overeenstemming met de geldende parkeernormen. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 4.8.

Landschappelijke inpassing

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met als doel de ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie te verhogen. Het inpassingsplan is opgenomen in bijlage 5 behorende bij dit plan. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de voorgenomen landschappelijke inpassing.



• Figuur 6: uitsnede landschappelijk inpassingsplan

De locatie ligt in het Groene Hart, met als meest kenmerkende kwaliteit het veenweidekarakter. Karakteristiek voor dit landschapstype zijn:

- Openheid strokenverkaveling;
- Lintbebouwing;
- Landschappelijke diversiteit en een mix van functies;
- Rust en stilte.

Om de kwaliteit van dit waardevolle landschap te behouden en te versterken zet de provincie Utrecht in op maatregelen zoals slootherstel, realiseren van natuurvriendelijke oevers en het aanbrengen van passende beplantingen (knotwilgen) aan de perceelsranden. Ook de gemeente De Ronde Venen onderschrijft in de 'Landschapsnota De Ronde Venen 2030' (2014) deze ambitie voor het veenweidegebied.

In het Landschappelijk Inpassingsplan zijn de volgende maatregelen opgenomen:

- De plaatsing van knotwilgen aan de slootkanten versterken het verkavelingspatroon, en laten tegelijkertijd voldoende zichtlijnen naar het achterland open;
- De campingplaatsen zijn onverhard. De gasten plaatsen hun kampeermiddel op een stuk gemaaid gras. Gemiddeld zijn de plekken 70 tot 100 m² groot;
- Het plaatsen van hekwerken wordt zoveel mogelijk vermeden. Indien voor het hobbymatig houden van schapen en paarden hekwerken nodig zijn, dan krijgen deze een landelijke uitstraling door gebruik van onbehandelde ruwe houten palen bijvoorbeeld. Na de sluiting van het seizoen kan extensieve begrazing plaatsvinden op het kampeerterrein (met behulp van tijdelijke afrasteringen). Hierdoor wordt een structuurrijk weiland verkregen.
- De pvc- buizen die als beschoeiing gebruikt zijn voor een deel van de slootoevers zullen worden verwijderd, zodat alle oeverlengtes milieuvriendelijk zijn;
- De slootkanten worden niet bemest en niet met chemische onkruidbestrijdingsmiddelen behandeld. Het ecologisch slootschonen, waar initiatiefnemer al jarenlang mee bezig is, heeft inmiddels geresulteerd in botanisch waardevolle graslandranden met soorten als rietorchis, moeraswalstro, gele lis en munt.

De tuintjes van de nieuw te realiseren appartementen worden aan de zuidkant gerealiseerd. De reden voor deze opzet is tweeledig. Enerzijds omdat de onderheide verhardingen aan de andere kant dat onmogelijk maken. Anderzijds omdat dit niet bijdraagt aan de recreatieve beleving van de recreanten.

Op de tekening staan schetsmatig drie te verwijderen (of reeds verwijderde) gebouwtjes met een kruis erdoor. Deze zijn opgenomen voor de oriëntatie van de inpassing.

De hoofdentree is de bestaande noordelijke inrit de tweede inrit is ondergeschikt en toegankelijk via een hek om ambulances en dergelijke toe te laten op het terrein.

Ten noordoosten van de grote parkeerplaats die midden op het terrein is gesitueerd, komt een propaantank te staan. Deze tank wordt landschappelijk ingepast door een haag zodat deze aan het zicht onttrokken wordt.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

Bij elke ruimtelijk ontwikkeling dient getoetst te worden aan het vigerende beleid ter plaatse. Hieronder wordt uitsluitend ingegaan op het beleid dat relevant is voor dit plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een vrijkomend agrarisch bouwperceel.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van dat bestemmingsplan een verantwoording moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"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."

Betekenis voor het project

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met voorliggend bestemmingsplan wordt op een locatie dat was bestemd voor een intensief agrarisch bedrijf, een recreatief bedrijf mogelijk gemaakt.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan enkele voorwaarden moet voldoen. In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu staat dat accommodaties voor recreatie wel onder de stedelijke ontwikkeling vallen. Dit houdt in dat de toelichting een beschrijving moet komen van de behoefte.

Het plan voldoet aan de visie verblijfsrecreatie 2022 van de gemeente De Ronde Venen. De gemeente geeft in de visie namelijk aan een positieve grondhouding in te nemen ten opzichte van voorstellen tot accommodatie voor verblijfsrecreatie in vrijkomende agrarische bebouwing.

De vraag naar verblijfsrecreatie is niet statisch, maar verandert constant. Kijkend naar de landelijke prognose en vermoedelijke effecten de maatregelen door het coronavirus heeft Gemeente De Ronde Venen de ambitie om tot 2030 gemiddeld 3% groei per jaar in verblijfsrecreatie te realiseren. De beleving op de planlocatie is voornamelijk gericht op de verbindingszoeker. Omdat dit type mens graag de omgeving ontdekt en erop uittrekt, is dit type toerist waardevol voor de economie van de gemeente. Het aantrekken van deze soort recreanten is conform de visie en laat zien dat er behoefte bestaat voor een dergelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld. Hierin staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst ten behoeve van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten beschreven en is ingegaan op de ontwikkelingen en ruimtelijke vragen die zich in de provincie afspelen, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Bodem, water en Milieuplan en het Mobiliteitsplan.

Op grond van de kaart 'Recreatie en toerisme' ligt het plangebied in de gebied 'recreatiewoning'. Ter plaatse van dit thema streeft de provincie naar voldoende vitale vakantieparken en recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie. De provincie heeft de verwachting dat de verblijfsrecreatieve sector blijft groeien, waardoor ook het aanbod moet groeien om een goede balans te hebben tussen vraag en aanbod.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling binnen de planlocatie draagt bij aan het aanbod voor recreanten en toeristen. Doordat initiatiefnemers al een zeer lange periode bekend zijn in de regio, worden ze reeds als voorbeeld genoemd door de provincie in verschillende brochures. Ze dragen op een positieve wijze bij aan de verblijfsrecreatieve sector.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Ook de Interim Omgevingsverordening (die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet louter Omgevingsverordening heet) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In deze verordening staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. In artikel 9.2 is aangegeven dat bestemmingsplannen met locaties binnen landelijke gebieden geen verstedelijking toe mogen laten tenzij anders is bepaald.

Artikel 9.9 geeft een instructieregel dat ziet op functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar stedelijke functie anders dan wonen. Hieronder is het artikel opgenomen.

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Landelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een stedelijke functie, niet zijnde wonen, krijgen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;
 - b. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 - i. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 - ii. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve beleving of recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
 - iii. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormen of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 - iv. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 - v. er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste sloopperscentage van 50% wel gehaald; of
 - vi. de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing, in een mate die een lager sloopperscentage dan 50% rechtvaardigt;
 - c. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 - d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden; en
 - e. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Betekenis voor dit project

De planlocatie ligt niet op een gewenste locatie voor een agrarisch bedrijf. Het ligt in het groene hart op een locatie waar andere functies meer gewenst zijn. Het sloopperscentage van de bestaande agrarische bebouwing komt neer op 35%. De sloop van 50% van de bebouwing is niet noodzakelijk indien het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan de recreatieve beleving of het recreatief gebruik waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat. Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd heeft in opdracht van de provincie Utrecht een onderzoek uitgevoerd naar de balans tussen de vraag en aanbod in de verblijfsrecreatieve

sector. Groene Hart Camping is daarin meegenomen. Op grond van dit onderzoek is de geboden beleving bij Groene Hart Camping het meest geschikt voor de verbindingszoekers. De verbindingszoeker ziet de vakantie als ontspanning, genieten, gezelligheid, rust en stilte, tijd voor elkaar. De volgende kenmerken van de ideale accommodatie behoren bij de verbindingszoeker:

- Accommodatie is authentiek, gemoedelijk, knus, kleinschalig en rustig, met gastvrij personeel.
- Een bekende hotelketen en camping met goede faciliteiten spreekt aan.
- Mogelijkheid om nieuwe mensen te ontmoeten vinden ze gezellig.
- In de omgeving veel mogelijkheden om nieuwe dingen te doen en de streek te verkennen: wandelen, fietsen, bezoeken bezienswaardigheden en musea.

Groene Hart Camping draagt bij aan deze kenmerken door recreatieappartementen te realiseren en een camping te exploiteren met goede faciliteiten. Groene Hart Camping zorgt daardoor voor een recreatieve beleving. Daarnaast is een uitgebreid landschappelijk inpassingsplan opgesteld waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en gaat de stikstofdepositie omlaag door het beëindigen van de varkenshouderij. Dit zijn gegronde redenen om van de sloopeis van 50% af te wijken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied-West'

Het plangebied aan de Hoef Oostzijde 119 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van de gemeente De Ronde Venen. Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming 'agrarisch met waarden – natuurwaarden';
- dubbelbestemming 'waarde – archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b en 4' (deels);
- dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering' (deels);
- gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – luchthaven indelingsbesluit 5';
- gebiedsaanduiding milieuzone – veengebied kwetsbaar voor oxidatie';
- gebiedsaanduiding overige zone – cultuurhistorische waarden (deels);
- gebiedsaanduiding overige zone – landbouwgebied.

Tevens is een bouwvlak toegekend, zie figuur 7.



• Figuur 7: Uitsnede plankaart bestemmingsplan De Hoef Oostzijde 119 te De Hoef (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van de regels uit het bestemmingsplan heeft de locatie een bouwvlak van circa 16.000 m². Conform het vigerend bestemmingsplan is het middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de agrarische bestemming te wijzigen in een vervolgfunctie, anders dan wonen, met inachtneming van het volgende:

- a. door de initiatiefnemer is aangetoond dat het agrarisch gebruik is beëindigd;
- b. met uitzondering van monumenten, karakteristieke bebouwing en de bedrijfswoning, wordt de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met ten minste 50%, tenzij:
 1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing. Verdere nieuwe bebouwing is alleen mogelijk wanneer de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening;
 2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat;
 3. het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 4. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied;
 5. extra natuur wordt gerealiseerd binnen de Groene contour van de provincie.
- c. bij de uitzonderingssituaties als bedoeld bij sub b onder 1 t/m 5 dient per saldo sprake te zijn van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit:
- d. het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- e. de vervolgfunctie is milieuhygiënisch inpasbaar;
- f. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak;
- g. de in lid 4.1 genoemde landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. de vervolgfuncties zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan.

Betekenis voor dit project

Vanwege het feit dat de vervolgfunctie 'recreatie' niet één op één passend is voor het plangebied en er maatwerk moet worden geleverd, wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld en is geen sprake van een wijzigingsplan. Er wordt in deze paragraaf echter wel getoetst aan de voorwaarden, zodat wordt aangetoond dat het plan voldoet.

Het vergunde agrarische bedrijf wordt beëindigd en de varkensstal wordt omgebouwd tot appartementen. De milieumelding wordt ingetrokken zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Zoals in paragraaf 3.2.2 reeds aan de orde is geweest, wordt de bedrijfsbebouwing met 35% gesloopt en vindt er in voldoende mate kwaliteitswinst plaats. Het aantal bedrijfswoningen neemt niet toe en in het volgende hoofdstuk wordt aangetoond dat de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar is. Daarnaast is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij is aangetoond dat de landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. De vervolgfunctie ziet op recreatie en niet op zelfstandige kantoren en detailhandel.

Omdat in de gewenste situatie geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, zal de gebiedsaanduiding overige zone – landbouwgebied van de verbeelding worden verwijderd.

3.3.2. Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 is vastgesteld op 17 oktober 2013. Op 29 september 2021 is de aanvulling op de structuurvisie vastgesteld. In deze structuurvisie wordt in beeld gebracht hoe de gemeente De Ronde Venen er in 2030 uit ziet. De visie op de gemeente is er een van een gemeente in het Groene Hart met sterke relaties met de Noordvleugel: Amsterdam en omstreken. Die relaties wil de gemeente uitbouwen en versterken, zodat de gemeente fungeert als intermediair tussen het Groene Hart en de Metropool.

Maar De Ronde Venen wil ook een gemeente zijn waar het goed recreëren is, waar gezellige kleine aantrekkelijke kernen zijn en waar het goed wonen en werken is. Een netwerk van groene en blauwe verbindingen, gezellige dorpjes met voldoende aanbod, mooie woonomgevingen en een gevarieerde werkgelegenheid zorgen daarvoor. In verder een weids open landschap. De verbindingen met de stad en haar voorzieningen zijn geoptimaliseerd en verblijven of wonen in De Ronde Venen is gewild.

De volgende beleidsthema's zijn in de structuurvisie aangemerkt als 'van gemeentelijk belang':

- Leefbaarheid - Een prettige woon- en werkomgeving voor de inwoners van De Ronde Venen staat aan de basis van ons ruimtelijk beleid. Dit omvat voldoende woningen met een kwaliteit die aansluit bij de behoefte, de openbare ruimte, voorzieningen en alle andere aspecten die bepalend zijn voor de waardering van de woon- en werkomgeving;
- Landschap - Het open en groene karakter van het landelijke gebied is het 'kapitaal' van De Ronde Venen. Het bepaalt een groot deel van de identiteit van de gemeente en biedt plaats aan agrarische, niet-agrarische en recreatieve ondernemers. Balans tussen bescherming en gezonde dynamiek is noodzakelijk.
- Lokale economie - Een gezonde lokale economie begint met ideeën, inzet en investeringen van lokale ondernemers. De gemeente creëert uitnodigende randvoorwaarden voor ondernemers. Vernieuwing en innovatie zijn belangrijk voor

groei. De gemeente wil binnen haar mogelijkheden helpen om obstakels die vernieuwing en innovatie in de weg staan, uit de weg te ruimen.

- Duurzaamheid - Duurzaamheid als lokaal belang houdt in: duurzaamheid dichtbij de mensen. Geen grootschalige gemeentelijke projecten, maar ondersteuning van kleinschalige initiatieven van inwoners en lokale ondernemers.

In structuurvisie wordt mogelijkheid gegeven om na beëindiging van een agrarisch bedrijf de functie om te zetten in andere functies, waaronder recreatie. Mits er kwaliteitswinst wordt geboekt. Dit kan onder meer door de sloop van bedrijfsgebouwen.

Betekenis voor het project

In het plangebied wordt een vergund agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij beëindigd en omgezet in een recreatieve bestemming. Dit is passend binnen de structuurvisie omdat het aansluit bij de behoefte van de omgeving en bijdraagt aan het landschap en de lokale economie. Daarnaast wordt asbest gesaneerd dat bijdraagt aan de verduurzaming.

3.3.3. Visie verblijfsrecreatie – Toekomstvisie verblijfsrecreatie De Ronde Venen 2030

De visie verblijfsrecreatie – Toekomstvisie verblijfsrecreatie De Ronde Venen 2030 is vastgesteld op 16 december 2020. De visie geeft een kader en richting bij ondernemers die dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie willen ontwikkelen.

In de visie staan basisuitgangspunten en een aantal specifieke uitgangspunten voor concrete overnachtingsvormen. Deze gebruikt de gemeente vanaf nu bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

De Ronde Venen heeft de ambitie om verblijfsrecreatie gematigd te laten groeien (gemiddeld 3% per jaar tot 2030). Dit sluit aan bij de wens om het authentieke karakter van de deelgebieden Plassengebied, Buitengebied en Abcoude en omgeving te behouden, maar daarnaast mogelijkheden te bieden voor ontwikkeling en innovatie van verblijfsrecreatie. Uit onderzoek blijken 3 typen verblijfsrecreanten goed aan te sluiten bij de deelgebieden. Dit zijn de Stijlzoeker, de Rustzoeker en de Zakentoeerist. Deze typen passen bij de gewenste toekomstbeelden van inwoners, stakeholders en bestaande dorpsvisies. Het Plassengebied is aantrekkelijk voor alle 3 de typen verblijfsrecreant. Het Buitengebied trekt met name de Rustzoeker en Zakentoeerist. Abcoude en omgeving spreken de Stijlzoeker en Zakentoeerist aan. De omgeving van Abcoude is interessant voor de Rustzoeker.

Het buitengebied kenmerkt zich door het open landschap, kleinschaligheid, veel water, dijkes en authentieke agrarische bebouwing. Bij een matige toename van verblijfsrecreatie is het van belang dat de accommodaties passen bij dit cultuurlandschap. Bij het buitengebied passen kleinschalige verblijfsaccommodaties en activiteiten die rekening houden met de rust en stilte in het gebied.

De visie biedt mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing om te zetten in recreatief gebruik.

Betekenis voor het project

Zoals in zowel de paragraaf over het rijksbeleid als over het provinciale beleid is al uitgebreid stilgestaan bij het feit dat de beleving op Groene Hart Camping voornamelijk is gericht op de verbindingszoeker omdat dit type mens graag de omgeving ontdekt en erop



uittrekt, waardoor de waardevol zijn voor de lokale economie. Dit betekent dat het plan in overeenstemming is met de visie.

Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten

4.1 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

4.1.1. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het bedrijf van initiatiefnemer beschikt in de huidige situatie over een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming voor uitoefening van het agrarische bedrijf. Omdat het agrarische bedrijf wordt beëindigd, heeft het plan een positief effect op de natuurwaarden in en om het project. Om aan te tonen dat er geen toename is van stikstofemissie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Zie bijlage 6. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage bij de herinrichting en het nieuwe gebruik 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Er is daardoor geen sprake van significant negatieve gevolgen waardoor instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000 gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

4.1.2. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Er is een quickscan ecologie uitgevoerd waarin is onderzocht wat het effect is van het voorliggende plan op de flora en fauna in en rond het plangebied. De gehele quickscan is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Op deze plek volstaat de conclusie van het rapport.

De voorgenomen ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden, zullen naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle verbouwwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de realisatie van onderhavig plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden (indien de gemeente archeologisch beleid heeft vastgesteld).

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie twee soorten archeologische bestemmingen, namelijk:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b (zuidwestelijk deel plangebied);
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 4 (noordoostelijk deel plangebied);

Binnen de dubbelbestemming categorie 2b is het verboden om zonder archeologisch onderzoek meer dan 100 m² en 30 cm diep te graven. Voor categorie 4 is dan 2.000 m² en 30 cm.

Ten behoeve van de werkzaamheden voor het realiseren van de recreatieve bestemming worden bovenstaande verstoringsnormen niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan blijven van toepassing.



• Figuur 8: Uitsnede plankaart bestemmingsplan De Hoef Oostzijde 119 te De Hoef (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.2.2. Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In de structuurvisie (paragraaf 3.3.2) wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorie. Hierin is vastgelegd dat de in de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk moeten worden versterkt. De 'kwaliteitsgids Utrechtse landschappen' (2011) beschrijft zes gebiedskaternen met daarbij een landschapstypebeschrijving:

- Groene Hart;
- Linies;
- Eemland;
- Rivierengebied;
- Utrechtse heuvelrug;
- Gelderse vallei.

De locatie ligt in het Groene Hart, met als meest kenmerkende kwaliteit het veenweidekarakter. Karakteristiek voor dit landschapstype zijn:

- Openheid strokenverkaveling;
- Lintbebouwing;
- Landschappelijke diversiteit en een mix van functies;
- Rust en stilte.

De opstreckende verkaveling is het belangrijkste cultuur-historische relict van de ontginningsgeschiedenis. De ontginningsgeschiedenis van dit deel van het Groene Hart is bijzonder oud. Al in de middeleeuwen werd het gebied in cultuur gebracht door het aanbrengen van ontwateringssloten. Nadat het van oorsprong moerassige, venige gebied met kronkelige veenriviertjes op deze manier werd ontgonnen begon ook het inklinken van de bodem. Inklinking van het ontwaterde veen leidt tot bodemdaling; dit is een onomkeerbaar proces dat tot op heden voortduurt. Het gebied werd voor akkerbouw ongeschikt en voortaan als weiland gebruikt, vandaar de aanduiding veenweidegebied.

De ontginningsgeschiedenis is duidelijk herkenbaar in het landschap door het ritme van de verkaveling. Het slootpatroon vormt de belangrijkste structuurdrager van het landschap. Het zorgt voor geleiding van het landschap in de lengte. De cultuurhistorie komt daarnaast tot uiting door de aanwezigheid van kaden, dijkjes, lintdorpen en kronkelende veenriviertjes. Zie hiervoor ook het landschappelijk inpassingsplan. Met het voornemen om de agrarische bestemming om te zetten in een recreatieve bestemming, wordt deze belangrijke slotenpatroon in stand gehouden.

In het bestemmingsplan wordt tevens aandacht besteed aan de cultuurhistorie. Langs de dijk en de dijkhelling geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorische waarden'. Deze elementen zijn zeer waardevol voor het gebied en daarom is het op grond van de regels niet toegestaan om op de dijk of dijkhelling te bouwen of de helling van de dijk te egaliseren. Met het voorgenomen plan worden deze elementen niet aangetast.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. In het bodemonderzoek is nog uit gegaan van 120 schapen en een schuur/schuilgelegenheid van 800 m². Deze plannen zijn echter naar beneden bijgesteld, zie hoofdstuk 2. Dit doet niets af aan de geldigheid van het onderzoek. Doel van het onderzoek was om na te gaan in hoeverre activiteiten in het verleden mogelijk ter plaatse verontreiniging van grond en/of grondwater kunnen hebben veroorzaakt. Daarnaast heeft het onderzoek als doel inzicht te verkrijgen in de te verwachte algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het bodemonderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage bij het plan. Op deze plek volstaat enkel de conclusie.

De bovengrond rond de (toekomstige) appartementen-blokken aan De Hoef Oostzijde is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. Indicatief is de grond AW- of wonen-kwaliteit. Dat past bij de bestemming van het terrein.

In de bovengrond van het kadastrale perceel C-4854 zijn meerdere metalen boven de achtergrondwaarde verhoogd. Indicatief is deze grond industrie-kwaliteit. Dat komt overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart. Dit perceel maakt, in tegenstelling tot wat in het bodemonderzoek is vermeld, geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie tot de verbouwplannen en bestemmingswijziging is Omgevingsdienst Utrecht, Gemeente De Ronde Venen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 en recreëren. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden richtafstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefklimaat te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat ze hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uit kunnen voeren.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie kunnen worden aangehouden om inzichtelijk te maken of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige functies. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval een locatie gelegen is binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één stap worden verkleind.

Het plangebied aan de Hoef Oostzijde 119 te de Hoef is gelegen binnen een gebied waar veelal woningen, agrarische gronden en bedrijven zijn gelegen. Het is te kwalificeren als rustig buitengebied.

Met betrekking tot milieuzonering is enerzijds de mogelijke hinder vanaf het recreatieterrein op de omgeving relevant en anderzijds de eventuele hinder van bedrijven in de omgeving op het recreatieterrein.

4.4.1 Het plan als ontvanger van eventuele hinder

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de uitbreiding van een camping tot 40 kampeerplaatsen en het aantal overnachtingsmogelijkheden tot 21. Daarnaast zullen twee zalen worden gebruikt ten behoeve van aan de recreatie ondergeschikte activiteiten, zoals horeca, verhuur voor feesten en partijen e.d.

Een kampeerterrein en recreatieruimte zijn geen gevoelige functie wat betreft geur en geluid. Een recreatieappartement is dat wel. In het kader van de ruimtelijke ordening is echter wel van belang dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van het plangebied zijn agrarische percelen aanwezig die extensief worden gebruikt. De agrarische activiteiten staan een goed verblijfsklimaat niet in de weg. De dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming is gelegen aan de Hoef Oostzijde 117a te De Hoef. Het daar gevestigde bedrijf betreft een handelskwekerij in vaste planten. Het geldende bestemmingsplan staat hier bedrijven tot en met categorie 2 toe of vergelijkbare bedrijven. Dit perceel bevindt zich op circa 370 meter vanaf het plangebied waardoor ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan.

4.4.2. Het plan als bron van eventuele hinder

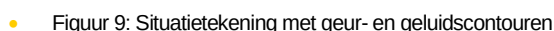
In de huidige situatie is sprake van een varkenshouderij. Een varkenshouderij is een milieubelastende activiteit. Dit bestemmingsplan regelt echter beëindiging van de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied en regelt dan ook dat het niet langer toegestaan zal zijn ter plaatse een varkenshouderij te vestigen en uit te oefenen. Het plan ziet daarnaast op een ontwikkeling, waarbij ter plaatse wordt omgeschakeld naar een volwaardig recreatieterrein met een camping, 21 recreatieve nachtverblijven, een kleinschalige horeca en de verhuur van twee recreatieruimtes. Dit zijn eveneens milieubelastende activiteiten.

In tabel 4 zijn de uit de VNG-publicatie volgende aan te houden richtafstanden voor voornoemde activiteiten weergegeven.

Activiteit	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)
Fokken/houden van varkens	200	30	50	0
Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. met keuken	30	0	50	30

• Tabel 4: Richtafstanden van milieubelastende activiteiten binnen het plangebied o.g.v. de VNG

Geconstateerd kan worden dat met de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling op het maatgevend aspect sprake wordt van een aanzienlijk kleinere aan te houden richtafstand. In het algemeen heeft deze ontwikkeling dan ook als gevolg dat de activiteiten ter plaatse van het plangebied minder hinder betekenen voor de omgeving. In de onderstaande figuur is een situatietekening opgenomen waar de geurcontouren en geluidcontouren van de dichtstbijzijnde woning staan weergegeven.



Voor de recreatieve bestemming is geluid maatgevend en is in beginsel een richtafstand van 50 meter van toepassing. Deze richtafstand is het uitgangspunt voor grootschalige kampeerterreinen, vakantiecentra met keukens. Bij de indeling van het terrein is rekening gehouden met deze richtafstand door de activiteiten die de meeste geluiden veroorzaken zo ver mogelijk van de naastgelegen woningen te realiseren. De camping, de recreatieruimtes, de trekkershutten en een groot deel van de appartementen liggen daardoor buiten de 50 meter. De afstand tussen de nieuwe bestemmingen en het bouwvlak wordt vergroot omdat het bouwvlak van de huidige agrarische bestemming dichterbij gelegen is dan in de nieuwe situatie. Hierdoor wordt de overschrijding van de richtafstanden dus verkleind. In tabel 5 wordt deze overschrijding in de nieuwe situatie vergeleken met de bestaande situatie.

- Tabel 5: vergelijking overschrijding bestaand en nieuw

27 Toelichting bestemmingsplan 'De Hoef Oostzijde 119 te De Hoef'

De gasten van Groene Hart Camping zijn te kwalificeren als verbindingszoeker (zie hoofdstuk 2) omdat dit type mens graag de omgeving ontdekt en erop uittrekt. Daarnaast hechten de bezoekers veel waarde aan rust en zorgen initiatiefnemers ook dat dit gehandhaafd blijft. Hierdoor is aannemelijk dat er geen geluidsoverlast plaatsvindt. Om dit aan te tonen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, toegevoegd in bijlage 12. Hieruit volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximaal geluidniveau en de indirecte hinder voldoen aan de normstelling van zowel het laagseizoen als het hoogseizoen. Vanuit het oogpunt van geluid is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4.2.2 Geur

Ten aanzien van het aspect geur geldt een afstand van 30 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten in een rustig woongebied. De varkenshouderij had een geurafstand van 200 meter. Doordat de varkenshouderij met het bestemmingsplan wordt beëindigd, wordt het aspect geur verbeterd.

4.4.2.3 Gevaar

Ten aanzien van het aspect geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten in een rustig woongebied. Binnen het plangebied is zowel een propaantank als een dieseltank aanwezig. Hiervoor gelden op grond van het Activiteitenbesluit wet Milieubeheer nadere regels over afstand en gebruik. Er wordt een milieumelding gedaan waarbij wordt aangetoond dat aan deze regels wordt voldaan. Hiermee kan voor dit aspect worden voldaan aan een goede milieuzonering.

Conclusie

De milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. In de huidige situatie (agrarische bestemming) is de afstand van de dichtstbijzijnde burens tot de agrarische bestemming 11 meter. In de toekomstige situatie (recreatie bestemming) is dit 19 meter. Er treedt daarom een verbetering op.

4.5 Fijnstof

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Ruimtelijk-economische initiatieven mogen worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden niet worden overschreden;
- De luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- Het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

'Niet In Betekenende Mate'

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het

Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO₂ of PM₁₀ met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de bovengenoemde categorieën. Vanuit zorgvuldigheid is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 289 naar 337 motorvoertuigen per etmaal (over het gehele jaar) is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	356
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,58
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

• Tabel 6: NIBM berekening

De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Water

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen te worden. De watertoets is hiervoor het toetsinstrument. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ontwikkeling en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Dat

verkleint de kans op problemen zoals overstroming door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor het hemelwater of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een waterbestendige ontwikkeling. Maar het gaat niet alleen om het voorkomen van problemen. Ruimte voor water kan ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van mens en dier verbeteren. Nieuwe situaties moeten voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen: de hydrologische situatie dient minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder. Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Er worden met de voorgenomen ontwikkeling gebouwen gesloopt en een parkeerplaats aangelegd. De parkeerplaats bestaat uit water doorlatend granulaat. Hierdoor heeft het plan een positieve bijdrage aan de waterhuishouding. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot en de appartementen worden aangesloten op het riool zodat via daar het afvalwater geloodst kan worden.

Uit de landschappelijke inpassing volgt dat er knotwilgen langs de sloot worden gepland. Dit vermoeilijkt onderhoud van de sloot. De afstand tussen de knotwilgen zal echter dusdanig groot zijn, dat initiatiefnemer nog op de juiste wijze onderhoud kan verrichten aan de sloot en het blad hieruit kan verwijderen.

Daarnaast ligt de planlocatie langs een regionale kering. Dit zorgt voor beperkingen voor het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden. Op het talud wordt niet gebouwd. Ook worden er geen bomen en struiken gepland of gerooid binnen dit deel van het plangebied. De beoogde fruitboomgaard zal niet op het talud van de waterkering worden gepoot.

Conclusie

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te toetsen of risicobronnen in en/of in de nabijheid van het plangebied gevaarlijke situaties kunnen opleveren voor (beperkt) kwetsbare objecten. Daarvoor moeten de risico's voor de bevolking in beeld worden gebracht die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten. Het aspect externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met

gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen, transportroutes of buisleidingen. Daarvoor is verschillende wet- en regelgeving van toepassing:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de bijbehorende Regeling Basisnet;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);

Voor bedrijven is het Bevi van toepassing. Op grond van de wet- en regelgeving komt aan (beperkt) kwetsbare objecten bescherming toe met het oog op mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (Bevi) bepalen op basis van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen zijn of komen te liggen. Binnen invloedsgebieden dient het groepsrisico nader te worden verantwoord.

Plaatsgebonden risico (PR)

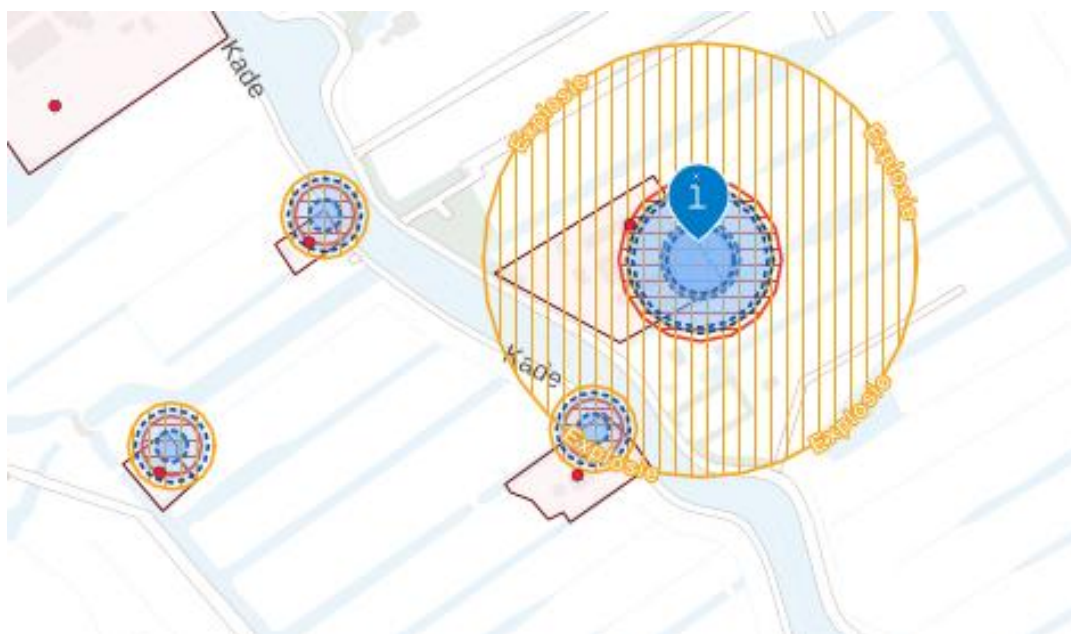
Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als een rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op deze plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt om te toetsen of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek plaats mag vinden en wat gebouwd mag worden in de directe omgeving ervan. Dit risico wordt weergegeven met een risicocontour. Deze geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval bij een risicobron: binnen de contour is het risico groter, daarbuiten is het risico kleiner.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. De verantwoording houdt in dat wordt onderbouwd of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen er worden genomen om de risico's te verkleinen.

Inrichtingen

Uit de uitsnede van de kaart 'veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten' die op atlasleefomgeving te raadplegen is, volgt dat er in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Het gaat in alle gevallen om propaantanks. De afstand tussen het plangebied en de propaantanks bedraagt 50 meter of meer.



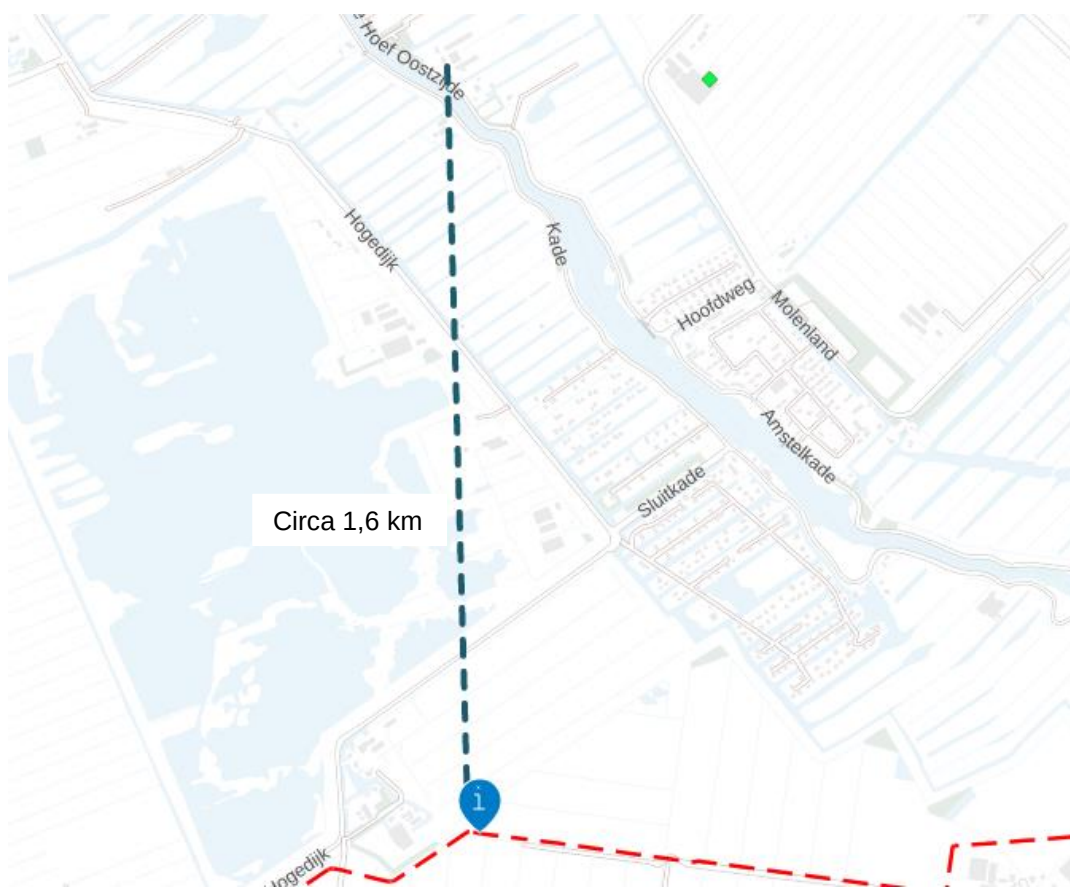
• Figuur 10: Uitsnede atlasleefomgeving kaart 'veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten'

Er is geen sprake van PR 10-6 risicocontouren rondom de propaantanks, de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit zijn van toepassing. Dit betekent voor betreffende tanks dat er tot (beperkt) kwetsbare objecten van andere inrichtingen een afstand van minimaal 15 meter dient te zijn (opslagtank met propaan > 5 m³ en < 13 m³, bevoorrading < 5 keer per jaar). De afstand tussen het plangebied en betreffende tanks voldoet gezien het bovenstaande ruimschoots aan deze minimaal benodigde afstand.

Daarnaast is binnen het eigen plangebied tevens een propaantank aanwezig. Deze wordt niet verplaatst ten opzichte van de huidige situatie. De aanwezige propaantank heeft een inhoud van 8 m³ en wordt 4 tot 5 keer per jaar gevuld. De aanrijroute zal gelijk blijven aan de huidige situatie. Voor de propaantank binnen de eigen inrichting geldt op grond van het Activiteitenbesluit een minimale afstand van 7,5 meter (helft van 15 meter) op interne objecten. Ongeacht de functie van het gebouw. Aan de genoemde afstand wordt ruimschoots voldaan. Desondanks zullen er veiligheidsmaatregelen plaatsvinden rondom de propaantank.

Buisleidingen

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de risicokaart 'vervoer gevaarlijke stoffen – Buisleidingen' heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen risicovolle inrichtingen bevinden. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt niet in de directe omgeving van het plangebied plaats. De dichtstbijzijnde gasleiding is van de Gasunie en ligt op circa 1,5 km. Gelet op de afstand tot de buisleiding en de lage persoonsdichtheid, kan er vanuit worden gegaan dat ook met de realisatie van het kampeerterrein, de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.



● Figuur 11: Uitsnede atlasleefomgeving kaart 'vervoer gevaarlijke stoffen – Buisleidingen'

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen in en/of rondom het plangebied. Het is daarom van belang om inzichtelijk te maken welke veranderingen er kunnen treden en of deze effect hebben op de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte. In dit geval is hiervoor gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018). Daarnaast is een verkeersonderzoek opgesteld. Tot slot geldt sinds 19 januari 2024 het Mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan 2023-2030.

4.8.1 Verkeersbewegingen

In 2021 is door Bureau de Groot Volker een verkeersonderzoek en -advies opgesteld. Dit onderzoek is medio november 2023 geactualiseerd en in de zomer van 2024 nogmaals uitgevoerd. Het gehele onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Op deze plaats volstaat dan de conclusie van het meest recente onderzoek. Het onderzoek ziet op de huidige vergunde situatie.

Op De Hoef Oostzijde is ter hoogte van huisnummer 119 een mechanische verkeerstelling

uitgevoerd. Op het wegvak tussen de Hoofdweg en de Schattekerkerweg zijn op een gemiddelde weekdag in het hoofdseizoen van 2024 258 motorvoertuigen geregistreerd.

De verkeersgeneratie is berekend voor de huidige en voor toekomstige functies binnen het onderzoeksgebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van de kengetallen voor verkeersgeneratie die zijn uitgegeven door het CROW. De berekende hoeveelheid verkeer is vervolgens verdeeld over de ontsluitingswegen. Door de functie veranderingen nemen de intensiteiten op De Hoef Oostzijde toe van 258 motorvoertuigen per etmaal in de huidige situatie naar 356 motorvoertuigen per etmaal in de toekomstige situatie.

De Hoef Oostzijde is een zogenaamde erftoegangsweg type 2 met een capaciteit van circa 800 tot 1000 motorvoertuigen per etmaal. Ter voorkoming van bermschade worden bij de huidige verhardingsbreedte een intensiteit van circa 350-400 motorvoertuigen per etmaal aanbevolen. Met de berekende hoeveelheid van 356 motorvoertuigen per etmaal worden hierbij geen problemen verwacht.

4.8.2 Parkeren

Door het beëindigen van de (voormalige) varkenshouderij in het plangebied vervalt in de beoogde nieuwe situatie de bijbehorende parkeerbehoefte. Door de overgang naar een volwaardige recreatieve bestemming zal hiermee de parkeerbehoefte toenemen.

Uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Waar deze bestaand aanwezig is, heeft de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling wat de bedrijfswoning betreft geen effect op het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Hoogseizoen

De gemeente de Ronde Venen heeft parkeernormen vastgesteld. Deze normen bevatten echter geen kencijfer voor de parkeerbehoefte van de functie vakantieappartement. Wel is hierin voor de functie bungalowpark (huisjescomplex) een parkeerkencijfer gegeven per bungalow. Voor een bungalowpark, gelegen in buitengebied komt het kencijfer neer op gemiddeld aantal van 2,1 parkeerplaatsen per bungalow. Er zijn 21 recreatieve nachtverblijven in de gewenste ontwikkeling. Dat betekent dat er gemiddeld 44,1 parkeerplaatsen voor benodigd zijn. Voor een kampeerterrein geldt een gemiddeld aantal parkeerplaatsen van 1,2 per standplaats. Dat betekent dat er gemiddeld 48 parkeerplaatsen benodigd zijn. De woning heeft een parkeernorm van 2,4. Dit komt neer op 94,5 parkeerplaatsen totaal.

Laagseizoen

In het laagseizoen worden de 21 recreatieve nachtverblijven ook verhuurd. Dat betekent dat er ook gemiddeld 44,1 parkeerplaatsen voor benodigd zijn in het laagseizoen. De aanwezige groepsruimtes zullen in het laagseizoen eens per week worden verhuurd als multifunctionele ruimte. Er kan hierbij niet worden aangesloten bij bestaande parkeernormen van de gemeente de Ronde Venen. Beide ruimtes samen hebben een vloeroppervlak van 135 m².

Voor de functie restaurant/feestzaal zijn alleen kengetallen voor het bepalen van de parkeervraag beschikbaar. Volgens het CROW wordt voor deze functie een parkeervraag van circa 15 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden (niet stedelijke omgeving). Dit komt neer op 21 parkeerplekken. Voor deze functie wordt aangenomen dat de turnover maximaal 1 keer per dag is. De functie restaurant/feestzaal op deze locatie wijkt af van die

van een doorsnee zelfstandig restaurant om deze reden kan niet volledig worden aangesloten bij de kengetallen uit de CROW. Voor de verhuur van de zalen in het laagseizoen wordt uitgegaan van een worst case scenario waar bij de parkeernorm van de discotheek wordt aangesloten. Deze bedraagt 20,8 per 100 m². Inclusief de parkeernorm van de woning komt de parkeerbehoefte neer op maximaal 95,6 parkeerplaatsen. Hierbij kan geconcludeerd worden dat de totaal beschikbare parkeerplaatsen volstaan voor de behoefte.

Conclusie

Er worden 96 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie hiervoor bijlage 3. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Gezondheids- en milieuaspecten zijn in alle fasen van de inrichting, de bouw en het gebruik van de gebouwde omgeving van belang. Er wordt gestreefd naar duurzame ontwikkeling, lage milieubelasting, energieneutrale bebouwing en behoud en versterken van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

De Ronde Venen zet zich om vanaf 2050 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Onder klimaatneutraal verstaat de gemeente dat alle activiteiten en processen op het gemeentelijk grondgebied geen bijdrage meer leveren aan klimaatverandering in de vorm van CO₂-uitstoot. Dit wil de gemeente bereiken met verschillende projecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Allereerst stopt initiatiefnemer met een intensieve veehouderij. Daarnaast heeft initiatiefnemer enkele asbestdaken reeds verwijderd en zal in de toekomst overige asbestdaken verwijderen en zonnepanelen aanschaffen om zelfvoorzienend te zijn. Daarnaast wordt een bestaande varkensschuur omgebouwd tot recreatieappartementen en goed geïsoleerd. Er wordt veel gebruik gemaakt van natuurlijke en duurzame materialen in de vorm van hekwerken, speeltoestellen, picknickplekken en waterdoorlatende tegels. De speeltoestellen worden voornamelijk geconcentreerd op het campingterrein op de noordwestzijde.

Conclusie

Het plan voldoet aan besteed in voldoende mate aandacht aan het onderwerp duurzaamheid.

4.10 Vormvrije M.E.R. beoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor voor die activiteiten het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of verrichten van een m.e.r.-beoordeling nodig is. Welke activiteiten m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn, is in regelgeving vastgelegd met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. benoemt de activiteiten, plannen en besluiten ten aanzien waarvan het opstellen van een

m.e.r. verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waar een m.e.r.-beoordeling voor moet worden verricht.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een ontwikkeling, waarbij de (voormalige) varkenshouderij ter plaatse van het plangebied beëindigd wordt en wordt omgeschakeld naar een volledige recreatieve bestemming. Op de D-lijst onder categorie D 10 lid d. geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen' een drempelwaarde van 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare in een gevoelig gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ruimschoots onder deze drempels gebleven. Desondanks is er een vormvrije m.e.r. – beoordeling opgesteld.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r. – beoordeling opgesteld.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende woning en de gronden is, fungeert als financiële drager. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het plan gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Het kostenverhaal vindt immers plaats via leges.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

De gemeente wil dat voor iedere ontwikkeling die wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan vraagt, een omgevingsdialoog gehouden wordt. Dit om omwonenden in een vroegtijdig stadium bij ontwikkelingen te betrekken, zodat mogelijke wensen of opmerkingen te bespreken en verwerken zijn.

Initiatiefnemer heeft zodoende in het kader van dit bestemmingsplan een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden over de ontwikkeling die hij beoogt in het plangebied. Initiatiefnemer is langs de deuren geweest en vier omwonenden hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen. Een van de burens heeft aangegeven dit niet te zijn. Initiatiefnemer heeft daarom op 4 april 2022 met deze burens, inclusief gemeente en een onafhankelijke plattelandscoach een omgevingsdialoog gehouden in het kader van de participatie. De plattelandscoach heeft hier een verslag van gemaakt. Een afschrift hiervan is bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. Daarnaast heeft op 10 september 2024 nogmaals een participatieoverleg plaatsgevonden. Ook hiervan is een afschrift opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.2.2 Vooroverleg

Op deze herziening van het geldende bestemmingsplan is het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente heeft ten behoeve hiervan een concept van onderhavig plan toegezonden aan relevante overheden en instanties. Het waterschap heeft opmerkingen gemaakt welke het afvalwater, de knotwilgen en de regionale kering betroffen. De provincie Utrecht heeft opmerkingen gemaakt over de ruimtelijke kwaliteit. De veiligheidsdienst heeft een opmerking gemaakt betreffende de propaantank. Alle opmerkingen zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

5.2.3 Formele procedure

De gemeente brengt dit bestemmingsplan in procedure volgens het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het ontwerpplan voor een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Gedurende de terinzageperiode is er één zienswijze ingediend. Daarnaast heeft er in deze periode ook een inloopavond plaatsgevonden, hier is beperkt gehoor aan gegeven. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzenota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.



Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventuele gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

6.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor:

- Artikel 1. Begrippen
- Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 1 worden de definities gegeven van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de begrippen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van de gemeente De Ronde Venen zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2019.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk 2 staan de bepalingen voor de volgende bestemmingen:

- Artikel 3. Agrarisch met waarden – Natuurwaarden
- Artikel 4. Recreatie – Verblijfsrecreatie kampeerterrein
- Artikel 5. Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied
- Artikel 6. Waterstaat – Waterkering

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie kampeerterrein'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 40 kampeerplaatsen, 18 appartementen en 3 trekkershutten toegestaan. De camping is in het hoogseizoen geopend. De appartementen en de trekkershutten kunnen het gehele jaar worden verhuurd. Permanente bewoning is niet toegestaan. Ondergeschikte horeca is binnen deze bestemming toegestaan en de verhuur van de multifunctionele recreatieruimtes zijn gemaximaliseerd.

Daarnaast geldt ook voor een klein gedeelte de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'. Hier mogen enkel ruimtelijke ondergeschikte agrarische activiteiten ten behoeve van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie kampeerterrein' plaatsvinden. Daarnaast gelden de bestemmingen 'Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied' en 'Waterstaat – Waterkering'. De bouw- en gebruiksregels behorende bij deze bestemmingen zijn opgenomen in artikel 3, 4, 5 en 6.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

De algemene regels staan in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan. Ook hierbij is aangesloten bij de algemene regels uit bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van de gemeente De Ronde Venen zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2019.

- Artikel 7. Antidubbelregel
- Artikel 8. Algemene bouwregels
- Artikel 9. Algemene aanduidingsregels
- Artikel 10. Algemene afwijkingsregels
- Artikel 11. Algemene wijzigingsregels
- Artikel 12. Overige regels

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels:

- Artikel 13. Overgangsrecht
- Artikel 14. Slotregel

Bijlagen

- Bijlage 1: Situatietekening huidige situatie
- Bijlage 2: Situatietekening huidige bebouwing en gebruik
- Bijlage 3: Situatietekening gewenste situatie
- Bijlage 4: Situatietekening gewenste bebouwing en gebruik
- Bijlage 5.1: Toelichting landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 5.2: Tekening landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 5.3: Overzichtstekening landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 6: Aeriusberekeningen
- Bijlage 7: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 8: Bodemonderzoek
- Bijlage 9.1: Verkeersonderzoek 2021
- Bijlage 9.2: Verkeerstelling 2024
- Bijlage 9.3: Verkeersonderzoek 2024
- Bijlage 10: Verslag buurtparticipatie
- Bijlage 11: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 12: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 13: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Agrifirm Exlan

Postbus 1033
7940 KA Meppel

T 088 488 29 29
F 088 488 29 10

exlanadvies@agrifirm.com
www.agrifirm.nl

