

Uitweg 33, Vinkeveen

Wijzigingsplan

gemeente	De Ronde Venen
opdrachtgever	Fam. Van Schaik – Van Zijtveld
IMRO-code	NL.IMRO.0736.BPW010uitweg33-va01
versie	Vastgesteld
datum	22 februari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	13
4	Beleid	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid.....	15
4.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
4.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	15
4.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	16
4.2.4	Nationaal waterbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	17
4.3.1	Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening	17
4.4	Gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Structuurvisie De Ronde Venen 2030	20
4.4.2	Visie verblijfsrecreatie – Toekomstvisie verblijfsrecreatie De Ronde Venen 2030.....	21
4.4.3	Landschapsnota De Ronde Venen 2013.....	22
4.5	Conclusie beleidskader	22
5	Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Water.....	23
5.3	Bodem	23
5.4	Archeologie	24
5.5	Cultuurhistorie	25
5.6	Landschap.....	26
5.7	Natuur	26
5.8	Verkeer en parkeren	27
5.9	Geluid wegverkeer	28
5.10	Luchtkwaliteit.....	28
5.11	Externe veiligheid.....	29
5.12	Bedrijven en milieuzonering.....	30
5.13	Molenbiotoop.....	32
5.14	Duurzaamheid	32
5.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	33
5.16	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	33
6	Juridische planbeschrijving	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Verbeelding	34
6.3	Planregels	34

7	Financiële uitvoerbaarheid.....	36
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
8.2	Procedure wijzigingsplan	37

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

1. Vooronderzoek Uitweg 33 te Vinkeveen, Grondslag BV, 20 november 2019
2. Verkennend bodemonderzoek Uitweg 33 te Vinkeveen, Grondslag BV, 18 januari 2021
3. Quicksan Natuur Uitweg 33 te Vinkeveen, ECO-Logisch, 25 oktober 2019
4. Stikstofberekening Uitweg 33 Vinkeveen, DNS Planvorming BV, 27 mei 2020
5. Natuuronderzoek ringslag Uitweg 33 Vinkeveen, ECO-Logisch, 9 oktober 2020
6. Aanmeldnotitie m.e.r., DNS Planvorming BV, 20 november 2020
7. Verslag participatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende wijzigingsplan is het voornemen om de oude kwekerij op het perceel Uitweg 33 te Vinkeveen te transformeren naar een kleinschalig natuurkampeerterrein. De voormalige agrarische bebouwing zal grotendeels worden gesloopt en het agrarisch bouwvlak wordt met dit wijzigingsplan wegbestemd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Binnen de agrarische bestemming die ter plaatse geldt is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een nieuwe bestemming aan het perceel kan worden gegeven ten behoeve van een vervolgfunctie bij bedrijfsbeëindiging.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan de voorgenomen ontwikkeling planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet aan deze voorwaarden worden voldaan. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het onderhavige wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het langgerekte kavel achter de woning aan de Uitweg 33 in Vinkeveen en het perceel van de woning zelf. De gronden van het plangebied hebben betrekking op de kadastrale percelen G573, G408 en een klein deel van het perceel G410. Het totale plangebied omvat circa 1,5 hectare.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied-West, door de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen vastgesteld op 21 februari 2019. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' waarbinnen een bouwvlak van circa 3.000 m² groot is opgenomen. Binnen de agrarische bestemming is voor het gehele bouwvlak de aanduiding 'glastuinbouw' opgenomen en voor het achterste deel van het bouwvlak de aanduiding 'kas'. Binnen het bouwvlak is een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning toegestaan. Achter op het perceel binnen het plangebied zijn ook veldschuren gelegen, die als zodanig bestemd zijn.

Ter plaatse van de gronden van het plangebied geldt aan de noordzijde de dubbelbestemming 'Agrarisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b' en aan de zuidzijde de dubbelbestemming 'Agrarisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 6'. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

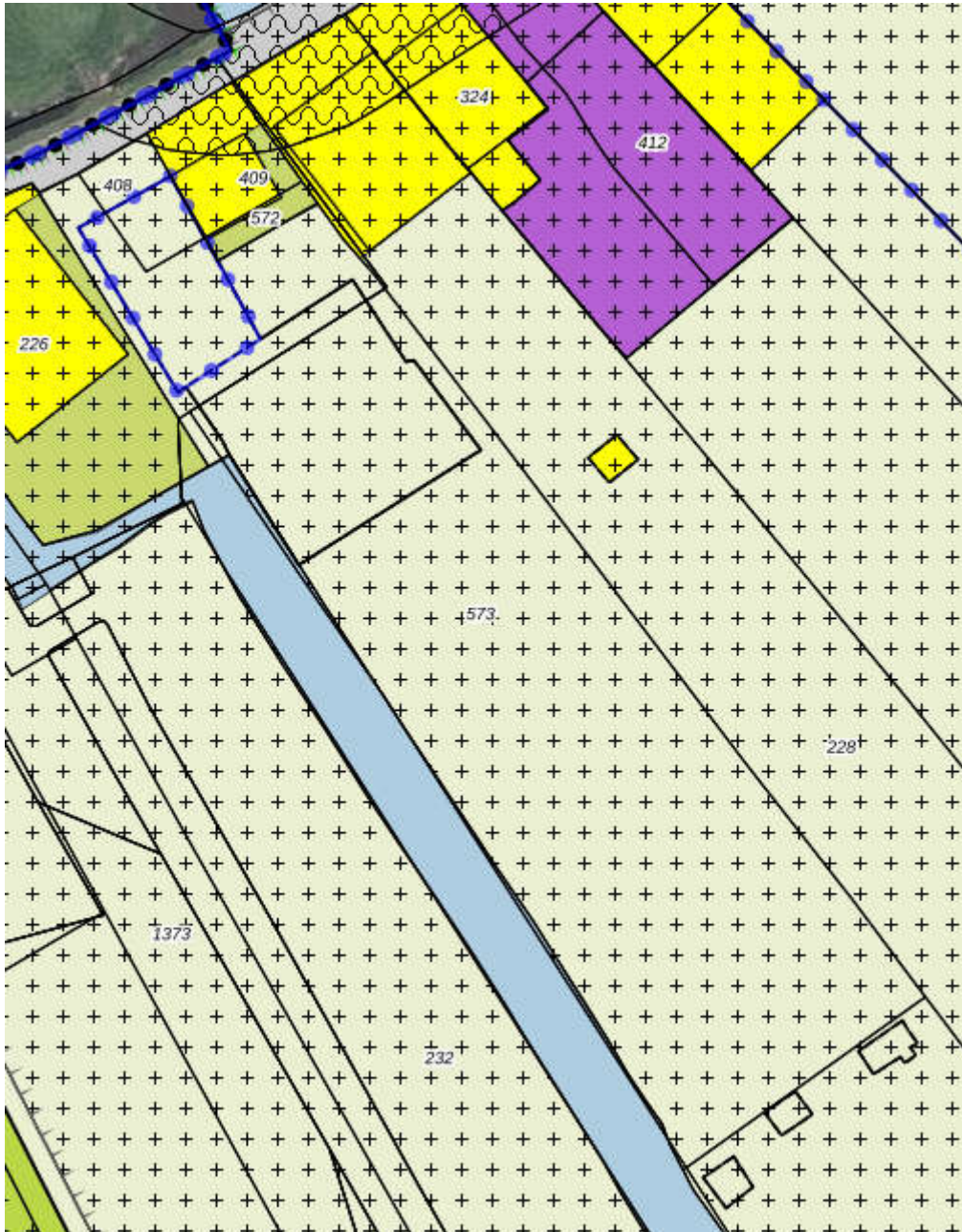
Er gelden drie gebiedsaanduidingen binnen het gehele plangebied:

- Milieuzone – veengebied kwetsbaar voor oxidatie
- Overige zone – landbouwkerngebied
- Vrijwaringszone - molenbiotoop

Voor gronden met de aanduiding 'Milieuzone – veengebied kwetsbaar voor oxidatie' is bepaald dat bodembewerkingen in agrarische bestemmingen, die tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, niet zijn toegestaan. Hiervan uitgezonderd zijn bodembewerkingen die plaatsvinden ten behoeve van graslandvernieuwing of de aanleg van een andere blijvende teelt.

Voor gronden met de gebiedsaanduiding 'Overige zone – landbouwkerngebied' geldt een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan uitbreiding van het bouwvlak van volwaardige agrarische bedrijven onder voorwaarden kan worden toegestaan.

De aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotop' is opgenomen ter bescherming van de windvang en het zicht op de Veenmolen die aan de noordwestzijde van het plangebied aanwezig is. Voor gronden met deze aanduiding gelden beperkingen voor de hoogte van op te richten bebouwing.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied-West' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven is in de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van een vervolgfunctie bij bedrijfsbeëindiging. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 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 a 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 landschapswaarden in de vorm van openheid en verkavelingspatronen mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - h. de vervolgfuncties zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de wijze waarop wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 5 worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beschreven, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het gebied Groot Wilnis – Vinkeveen dat wordt gekenmerkt door een veenweidelandschap met langgerekte graslanden en sloten en hoge landschappelijke en natuurwaarden. In de loop van de tijd is het gebied door mensen geschikt gemaakt voor bewoning. In de middeleeuwen werd het moerasbos ontgonnen door het aanleggen van lange watergangen, die het veenrijke gebied konden ontwateren. Vanaf ongeveer 1700 werd ook de turfwinning belangrijk. Door de grote behoefte aan turf werden kavelsloten op grote schaal uitgebaggerd en verbreed. Resultaat was een sterk verbreed slotenpatroon, dat in de omgeving van het plangebied nog duidelijk in het landschap is te zien.

Het plangebied betreft de langgerekte kavel achter het woonhuis aan de Uitweg 33. Het agrarisch gebruik is beëindigd. De locatie is jarenlang in gebruik geweest ten behoeve van een groentekwekerij en daarna een heesterkwekerij. Tevens waren kippenstallen aanwezig aan de achterzijde van het perceel. De gronden aan de zuidoostzijde van het perceel zijn en blijven nog agrarisch in gebruik.

Van het aanwezige en vergunde oppervlak aan kassen (2.500 m²) is de helft reeds gesloopt. In tabel 1 is het nu aanwezige bebouwd oppervlak weergegeven.

Aanwezig bebouwd oppervlak	m ²
Kassen	1.250
Schuur voorzijde	67
Schuur achterzijde	72
Paardenstal achterzijde	40
Bosschuur achterzijde	64
TOTAAL	1493

Tabel 1: Aanwezig bebouwd oppervlak



Afbeelding 2.1: Foto's voormalige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Van oudsher was de Uitweg/Demmerik een gebied met veel tuinders. Als gevolg van de schaalvergroting en andere ontwikkelingen op het gebied van de glastuinbouw beëindigen steeds meer bedrijven de bedrijfsvoering of vertrekken ze uit het gebied. Hiermee transformeert het gebied steeds meer naar een gemengd gebied met vooral woonfuncties. Het wijzigen van een glastuinbouwbestemming naar een recreatieve bestemming past in deze ontwikkeling naar een gemengd gebied.

Het voornemen is om de locatie te transformeren naar een natuurkampeerterrein met maximaal 40 staanplaatsen, waaronder 6 camperplaatsen en 3 trekkersplekken. De locatie in het veenweidegebied van het Groene Hart, tussen Amsterdam en Utrecht, in de nabijheid van de Vinkeveense plassen leent zich hier goed voor. Een deel van de staanplaatsen wordt met verhuurtenten ingericht (glamping), de overige staanplaatsen zijn voor tenten en caravans. De doelgroepen waar op wordt gericht zijn (jonge) gezinnen en natuurliefhebbers die kunnen wandelen, fietsen en varen door het veengebied en de plassen. Het kampeerterrein zal maximaal vanaf 15 maart tot en met 31 oktober geopend zijn.

Oorspronkelijk was er circa 2.500 m² aan kassen op het perceel aanwezig. Thans is hiervan nog circa 1.250 m² van aanwezig. In verband met de veiligheid is voor een deel van de kassen het glas verwijderd en alleen het geraamte nog aanwezig. De oude kassen worden grotendeels geamoveerd. Het te behouden deel (225 m²) zal in gebruik worden genomen als slechtweervoorziening, pluktuin en stalling van machines ten behoeve van onderhoud van het kampeerterrein.

De opstallen die aan de achterzijde van het terrein aanwezig zijn, worden opgenomen in de nieuwe opzet van het kampeerterrein. Het gebouw in de zuidoosthoek zal ten behoeve van opslag van het kampeerterrein worden gebruikt en tijdens het seizoen als tweede slechtweerruimte. In de voormalige paardenstal wordt een halfopen ruimte gecreëerd met vuurplek en picknickbanken. De schuur in de zuidwesthoek van het terrein zal worden gebruikt ten behoeve van opslag van kano's en bootjes die door de recreanten kunnen worden gehuurd.

In tabel 2 is het toekomstig bebouwd oppervlak weergegeven. Het toekomstig bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 688 m². De sanitaire ruimte bestaat uit een prefab unit. Uit jurisprudentie volgt dat safaritenten met vlonders vanwege de constructie en samenhang als bouwwerk moeten worden aangemerkt. Om die reden zijn deze ook in tabel 2 opgenomen.

Toekomstig bebouwd oppervlak		m ²
Te behouden kas voor slechtweervoorziening, pluktuin en stalling machines		225
Receptie/kantoor/opslag (te behouden schuur)		67
Opslagschuur (te behouden schuur)		72
Half open ruimte met vuurplek (te behouden paardenstal)		40
Boten en kano opslag (te behouden bosschuur)		64
Sanitaire ruimte		80
Safaritenten (maximaal 4)		140
TOTAAL		688

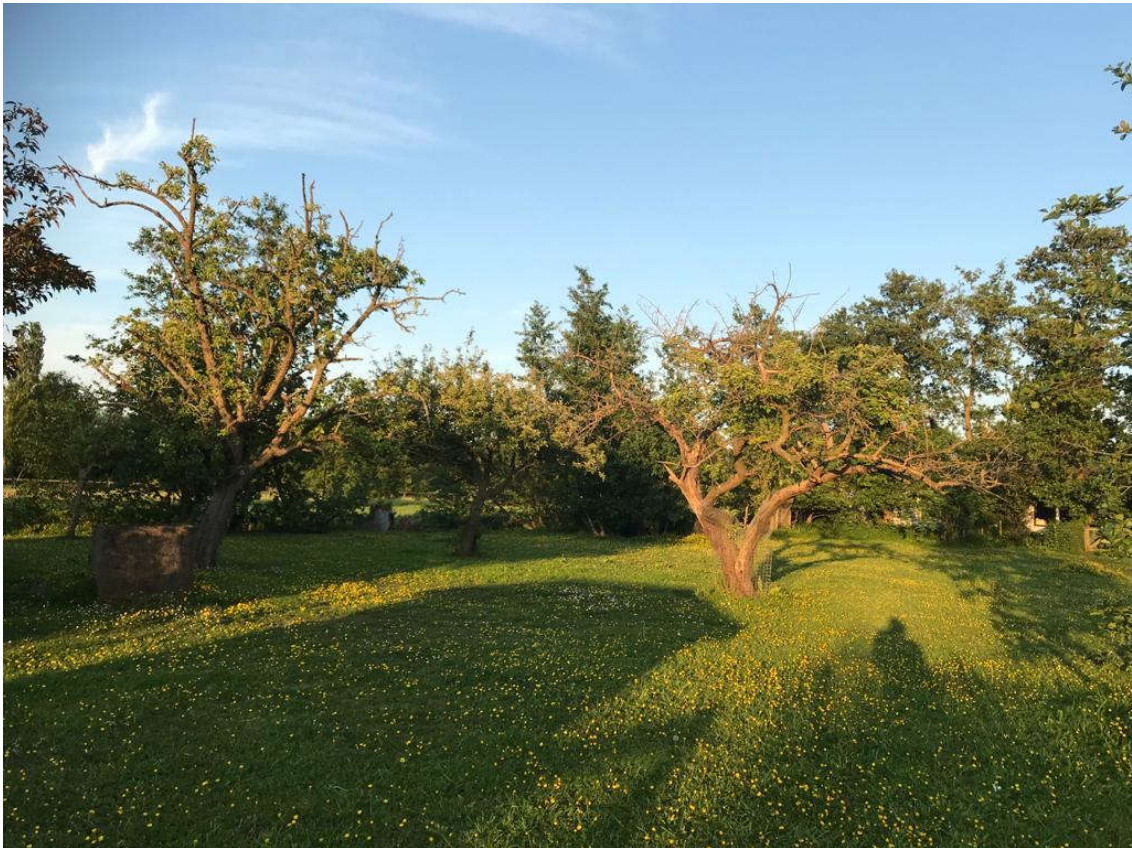
Tabel 2: Aanwezig bebouwd oppervlak

Uit tabel 1 volgt dat het huidig bebouwd oppervlak 1.493 m² bedraagt. Het toekomstig bebouwd oppervlak bedraagt 46,1% ten opzichte van het huidig bebouwd oppervlak.

Uitgangspunt is om het natuurkampeerterrein 'spontaan' te laten voegen in het landschap. De oude boomgaard zal worden gerenoveerd waarbij jonge fruitbomen worden aangeplant tussen de oude bestaande fruitbomen. Hiermee blijft de agrarische achtergrond van de kwekerij herkenbaar, maar in een meer natuurlijke situatie. Op het totale kampeerterrein zullen fruitbomen en gebiedseigen beplanting zoals berk en lijsterbessen worden gecombineerd om het een evenwichtig en natuurlijk karakter te geven.

Met name aan de randen van de kavel is opgaand groen aanwezig; wilgen en elzen. Met deze beplanting aan de oevers wordt met het wortelgestel de oeverlijn vastgehouden. Deze bomen worden reeds als hakhout beheerd, waardoor ze in stand blijven en niet te groot worden. Op het kampeerterrein worden ook bomen aangeplant (berk en lijsterbes). Het betreft gebiedseigen beplanting.

Op het achterste gedeelte van het beoogde natuurkampeerterrein is een bosje ontstaan waar in de plannen gebruik van wordt gemaakt. De beplanting is wat meer open van opzet aan de zuidwestzijde dan aan de noordoostzijde van de kavel. Het terrein opent zich als het ware naar de zonnige zijde, de zijde met de breedste watergang. Deze watergang zal in de toekomstige situatie als start- en eindpunt van vaarroutes naar de plassen worden gebruikt.



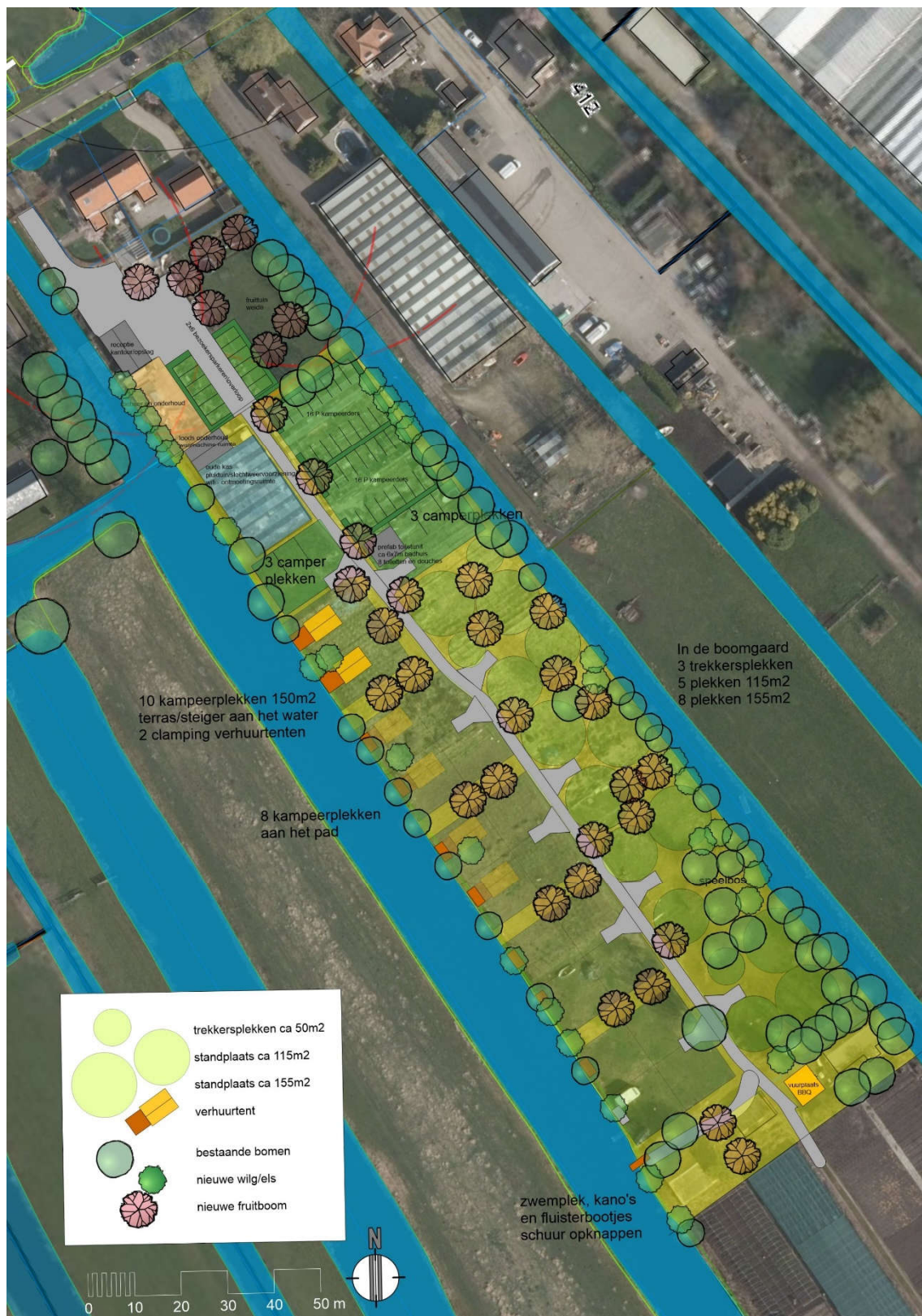
Afbeelding 2.2: Foto's huidige boomgaard. Er zullen nieuwe fruitbomen worden aangeplant tussen de bestaande bomen..

In totaal zijn 40 staanplaatsen in de opzet opgenomen: 6 camperplaatsen, 3 trekkersplekken (voor fietsers) en 31 staanplaatsen van verschillende grootte. De indeling van het natuurkampeerterrein borduurt voort op de huidige situatie; het centraal gelegen pad blijft gehandhaafd, de staanplaatsen worden daaromheen gegroepeerd. In de opzet ontstaat zodoende een tweedeling. Aan de rechter zijde, aan de kant van de brede sloot worden grote staanplaatsen gesitueerd; ca. 150 m². Deze plekken zijn zon-gericht en liggen aan het water. Langs het centrale pad worden eveneens grote staanplaatsen gesitueerd. Hier worden ook hoogstam fruitbomen geplant. Verlichting langs het pad is laag en heeft geen verstorend effect op de omgeving.

Aan de linkerzijde van het pad, tegen de rugdekking van de bomensingel, worden op speelse wijze staanplaatsen van verschillende grootte ingepast. Tussen de plekken worden ook hier in een los verband fruitbomen geplant. Onder de bomen wordt een bloemrijke kruidlaag toegepast. Daar waar doorloop verwacht wordt, worden de kruidensingels afgeschermd door gevlochten wilgentakken. Aan het einde van het pad is ruimte vrijgehouden voor de reeds bestaande zwemplek.

De ruimtelijke impact van de transformatie tot natuurkampeerterrein is beperkt, vanuit de ruime omgeving is er feitelijk nauwelijks zicht op de achter de lintbebouwing liggende kavels. Van een visuele verstoring is derhalve niet of nauwelijks sprake. Alleen vanaf het water is het natuurkampeerterrein goed zichtbaar.

Aan de voorzijde komen 6 camperplekken en de sanitaire ruimte. Uitgaande van de ANWB-normen kan worden volstaan met 8 toiletten en douches. De oppervlakte van de sanitaire ruimte zal maximaal 80 m² bedragen. De gebouwde voorzieningen worden zo zoveel mogelijk aan de voorzijde, nabij de erfkavel opgelost. Achter het entreeplein bij de woning wordt ook het parkeren ingepast, op ruime afstand van de woningen.



Afbeelding 2.3: Schetsontwerp natuurkampeerterrein (bron: Buro De Klare Lijn)

3 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hieronder is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1. Door de initiatiefnemer is aangetoond dat het agrarisch gebruik is beëindigd.
Het agrarisch gebruik is beëindigd. De kassen zijn deels gesloopt. De laatste agrarische activiteiten bestonden uit het kweken van heesters. Ook deze activiteiten zijn enkele jaren terug beëindigd. De gronden waar de heesters werden gekweekt liggen braak.
2. Met uitzondering van monumenten, karakteristieke bebouwing en de bedrijfswoning, wordt de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen gereduceerd met ten minste 50%.
*Oorspronkelijk was er circa 2.500 m² aan kassen op het perceel aanwezig. Thans is hiervan nog circa 1.250 m² van aanwezig. In verband met de veiligheid is voor een deel van de kassen het glas verwijderd en alleen het geraamte nog aanwezig. De oude kassen worden grotendeels geamoveerd. Het te behouden deel (225 m²) zal in gebruik worden genomen als slechtweervoorziening, pluktuin en stalling van machines ten behoeve van onderhoud van het kampeerterrein. De overige aanwezige gebouwen (exclusief bedrijfswoning) met een oppervlak van 243 m² (zie tabel 1 in hoofdstuk 2: 67 m² + 72 m² + 40 m² + 64 m²) blijven behouden en worden ingezet ten behoeve van de nieuwe functie. Er wordt meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen gesloopt en in de nieuwe situatie is het bebouwd oppervlak minder dan 50% ten opzichte van de huidige situatie.
In deze voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn uitzonderingssituaties opgenomen. Omdat met het onderhavige plan aan deze voorwaarde wordt voldaan is er geen noodzaak om gebruik te maken van de uitzondering. Eén van de uitzonderingen betreft echter een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat. Hier wordt met het initiatief aan voldaan. Dit volgt uit de locatie in het veenweidegebied van het Groene Hart, tussen Amsterdam en Utrecht, in de nabijheid van de Vinkeveense plassen en het feit dat in de omgeving weinig aanbod in het segment van kampeerterreinen aanwezig is.*
3. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan.
De bestaande bedrijfswoning blijft behouden.
4. De vervolgfunctie is milieuhygiënisch inpasbaar.
In paragraaf 5.3 is aangegeven dat er wat betreft bodemkwaliteit en overige milieuaspecten geen belemmeringen zijn voor de nieuwe functie.
5. Er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak.
Zoals in paragraaf 2.2 is gemotiveerd is het uitgangspunt is om het natuorkampeerterrein 'spontaan' te laten voegen in het landschap. De oude boomgaard zal worden gerenoveerd waarbij jonge fruitbomen worden aangeplant tussen de oude bestaande fruitbomen. Hiermee blijft de agrarische achtergrond van de kwekerij herkenbaar, maar in een meer natuurlijke situatie. Op het overige deel van het deelterrein zal de afbakening van de kampeerplaatsen plaatsvinden door middel van gebiedseigen beplanting in combinatie met jonge fruitbomen.

6. De landschapswaarden in de vorm van openheid en verkavelingspatronen mogen niet onevenredig worden aangetast.
Door de sloop van de bedrijfsgebouwen neemt de openheid op het terrein toe. Het verkavelingspatroon blijft onaangetast.
7. De vervolgfuncties zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan.
Er is geen sprake van zelfstandige kantoren en detailhandel.

4 Beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 2022 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 landelijk 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.

4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan 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

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt op een locatie dat in gebruik was en bestemd is voor een glastuinbouwbedrijf, een natuurkampeerterrein mogelijk gemaakt.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de bepaalde voorwaarden. In de Handreiking

'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is letterlijk aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een force reductie in bebouwd oppervlak.

Uit jurisprudentie volgt dat een kampeerterrein van ongeveer 3 hectare, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.¹ Aangezien in het onderhavige geval sprake is van een kampeerterrein van nog geen 1,5 hectare wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De in het plan voorziene ontwikkelingen worden niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Omdat met het initiatief op deze locatie invulling wordt gegeven aan een duidelijke behoefte op een vrijkomende locatie, wordt echter geconcludeerd dat in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 5.4 en 5.5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

4.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

¹ Uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening. Deze zijn op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst en gaat over de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten beschreven en is ingegaan op de ontwikkelingen en ruimte vragen in de provincie, 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.

In de Interim Omgevingsverordening (hierna: Interim OV) staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. De Interim OV vervangt bestaande verordeningen zoals de provinciale ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur- en landschapsverordening en de wegenverordening.



De Omgevingsvisie is uitgewerkt in zeven thema's, te weten:

- Toekomstbestendige natuur en landbouw
- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en waterrobuust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur

Alle thema's staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang bekeken. Door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte optimaal gebruiken.

Betekenis voor het project

Voor het onderhavige project zijn de volgende onderwerpen uit het provinciaal beleid relevant:

- Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV);
- Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied ligt in een agrarisch cultuurlandschap. De cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in:

1. de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting;
2. de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten;
3. het waterbeheersingssysteem.

Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling.

De cultuurhistorisch waardevolle strokenverkaveling, het daaraan gekoppelde waterbeheersingssysteem en het boerderijlint is nog duidelijk zichtbaar in het plangebied en de directe omgeving daarvan. De karakteristieke verkavelingsvorm blijft met de transformatie van het perceel behouden. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven is de ruimtelijke impact van de nieuwe functie zeer beperkt. Vanuit de ruime omgeving is er feitelijk nauwelijks zicht op de achter de lintbebouwing liggende kavels. Van een visuele verstoring is derhalve niet of nauwelijks sprake.

In de Interim OV is het gebied aangeduid als het Groene Hart. De Kwaliteitsgids kent verschillende deelgebieden met ieder hun eigen overwegingen. De kernkwaliteiten zijn:

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

Het plangebied ligt in het deel 'veen - opstreckende ontginning met linten en open zijkades'. In de kwaliteitsgids (katern Groene Hart) is dit gebied benoemd als een uitgestrekt open weidelandschap met opstreckende verkaveling en hoge waterstanden in de sloten. Rechte en gekromde bebouwingslinten met bajonetaansluiting lopen haaks op de gerende (toe- of aflopende) verkaveling en begrenzen de ruimte naar de horizon.

Relevante ontwikkelprincipes die in de Interim OV voor dit gebied zijn benoemd:

- Erf heeft een samengestelde vorm en beslaat hele kavelbreedten;
- Parkeerplekken binnen het erf, uit het zicht van de straat;
- Nieuwe recreatie heeft de maat en verhouding van bestaande erven;
- Erfbeplanting bestaat uit streekeigen soorten, bij voorkeur in losse vorm;
- Recreatieve voorzieningen uitsluitend in een lint;
- Gebiedseigen opgaande beplanting (hakhout) om oevers vast te leggen;

Met de voorgenomen ontwikkeling in het gebied wordt aangesloten bij de bovenstaande ontwikkelprincipes (zie paragraaf 2.2).

Wonen, werken en recreëren

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod (artikel 9.2). Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Bij stedelijke functies gaat het om functies die door de intensiteit van de bebouwing en gebruik, door afhankelijkheid van geconcentreerde infrastructuur en door de intensieve wisselwerking met andere functies primair zijn aangewezen op of verbonden zijn met aaneengesloten bebouwd gebied. Er zijn in artikel 9.3 t/m 9.14 enkele uitzonderingsgevallen op het verstedelijkingsverbod opgenomen.

Artikel 9.9 heeft betrekking op een functiewijziging van (voormalig) agrarische bedrijfspercelen naar een stedelijke functie anders dan wonen. De voorwaarden voor het toekennen van een stedelijke functie, niet zijnde wonen, zijn:

- 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, en
- 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:
 1. het gaat om een nieuwe functie die voorziet in een kleinschalige woonzorgvoorziening, of
 2. het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat, of
 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, of
 4. het gaat om vestiging van bedrijven die vanwege hun werkzaamheden met zwaar rijdend materieel zich voornamelijk richten op het landelijk gebied, of
 5. 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;

- 6. 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;

Hieronder wordt per voorwaarde ingegaan op de wijze waarop hier aan wordt voldaan:

- a. Het plangebied ligt niet in het 'Concentratiegebied glastuinbouw' maar in een gebied waar op grond van de Interim OV glastuinbouw niet is toegestaan (met uitzondering van bestaande bedrijven);
- b. De nieuwe functie draagt bij aan de recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat. Dit volgt uit de locatie in het veenweidegebied van het Groene Hart, tussen Amsterdam en Utrecht, in de nabijheid van de Vinkeveense plassen en het feit dat in de omgeving weinig aanbod in het segment van kampeerterreinen aanwezig is.

Tevens is sprake van een bouwperceel waar de agrarische functie is beëindigd en meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen (bedrijfswoning en aangebouwd deel niet meegerekend) wordt gesloopt. Het toekomstig bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 688 m². Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt 1.493 m² (zie tabel 1 en 2 in hoofdstuk 2). Het toekomstig bebouwd oppervlak bedraagt 46,1% ten opzichte van het huidige bebouwd oppervlak. Tot slot wordt met de nieuwe inrichting van het terrein ook de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. Het bebouwd oppervlak wordt meer dan gehalveerd en de verrommelde locatie wordt met de nieuwe functie ingericht op een wijze dat passend is in het landschap en met behoud van de karakteristieke verkavelingsvorm. In paragraaf 2.2 is beschreven dat met de renovatie van de oude boomgaard, de agrarische achtergrond van de kwekerij herkenbaar blijft maar zich zal voegen in een meer natuurlijke situatie. Naast fruitbomen wordt gebiedseigen beplanting toegepast.

- c. Nieuwe bebouwing wordt zowel ruimtelijk als functioneel zorgvuldig ingepast. Het agrarisch bouwvlak van ca. 3.000 m² wordt met dit wijzigingsplan wegbestemd. De bouw mogelijkheden binnen het onderhavige wijzigingsplan zijn beperkt tot de te handhaven bebouwing en een gering oppervlak aan (potentiële) nieuwe bebouwing;
- d. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden blijven behouden, en de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. In paragraaf 5.6 is gemotiveerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op natuurwaarden.
- e. Agrarische bedrijfsspercelen bevinden zich op meer dan 100 meter van het plangebied en worden niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling.

Het onderhavige wijzigingsplan is in overeenstemming met de regels van de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 heeft in ontwerp ter inzage gelegen. De inhoudelijke wijzigingen zijn niet van invloed op het onderhavige project. Deze herziene Omgevingsverordening treedt pas in werking onder de nieuwe Omgevingswet.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 is op 17 oktober 2013 vastgesteld. De structuurvisie gaat er vanuit dat in het jaar 2030 gemeente De Ronde Venen een herkenbare uitstraling heeft met een eigen karakter. Inwoners en bezoekers weten wat de gemeente te bieden heeft met haar landschap, dorpen, recreatiegebieden en natuurschoon. Initiatieven worden ondersteund. 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 de waardering van de woon- en werkomgeving bepalen.
- Landschap – het open en groene karakter van het landelijk 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 dicht bij de mensen. Geen grootschalige gemeentelijke projecten, maar ondersteuning van kleinschalige initiatieven van inwoners en lokale ondernemers.

Met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijfspercelen is in de structuurvisie aangegeven dat na bedrijfsbeëindiging de agrarische functie van de bouwkaal kan worden omgezet in andere functies, waaronder recreatie. Hier staat landschappelijke kwaliteitswinst tegenover, bijvoorbeeld in de vorm van sloop van bedrijfsgebouwen.

Bij de afweging over functiewijziging onderzoekt de gemeente of de functie in het gebied past. Thema's zijn:

- Verkeersaantrekkende werking, uitstraling (aard, schaal en omvang van de voorgenomen bedrijvigheid) en eventuele milieuhinder.
- Functies in het stedelijke gebied mogen geen (onevenredige) concurrentie ondervinden van activiteiten in het landelijke gebied.
- Activiteiten mogen geen belemmering zijn voor omliggende agrarische bedrijven.

In paragraaf 5.7 van dit wijzigingsplan is ingegaan op de verkeerseffecten van de voorgenomen ontwikkeling. Van concurrentie met functies in het stedelijk gebied is geen sprake omdat een natuurkampeerterrein per definitie in het landelijk gebied is gelegen. Een onderbouwing wat betreft mogelijke belemmeringen voor functies in de omgeving, waaronder agrarische bedrijven, is in paragraaf 5.11 opgenomen.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Uitweg 33 wordt een ter plaatse passende functie voorzien op een vrijkomend kwekerijperceel. Het groene en open karakter blijft behouden en wordt met het initiatief meer beleefbaar gemaakt. Tevens draagt het initiatief bij aan de lokale economie. Het plan is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Visie verblijfsrecreatie – Toekomstvisie verblijfsrecreatie De Ronde Venen 2030

Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen de Visie verblijfsrecreatie – Toekomstvisie verblijfsrecreatie De Ronde Venen 2030 vastgesteld. Deze visie biedt kaders en richting aan ondernemers die overnachtingsmogelijkheden 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 drie 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.

Met betrekking tot herbestemming van vrijkomende agrarische bouwpercelen naar een recreatief bedrijf is aangegeven dat hiervoor een positieve grondhouding bestaat. Elke situatie wordt echter apart beoordeeld. Voorwaarden voor een recreatieve vervolgfunctie zijn o.a. een aantoonbare recreatieve behoefte en de geschiktheid van dat de specifieke omstandigheden. De gemeente kijkt hierbij o.a. naar de landschappelijke inpassing.

Met betrekking tot camperplaatsen is aangegeven dat hier een groeiende behoefte voor bestaat. Uitgangspunt is om geen extra openbare camperplaatsen te realiseren. Voorstellen/aanvragen voor beheerde camperplaatsen worden in overweging genomen.

Gemeente De Ronde Venen streeft ernaar om in 2040 klimaatneutraal zijn. Vanuit dat perspectief duurzame verblijfsrecreatieontwikkelingen gestimuleerd. Daar passen accommodaties bij die op duurzame wijze tot stand komen en waar men in de bedrijfsvoering volgens duurzaamheidsprincipes werkt.

Betekenis voor het project

De nieuwe functie draagt bij aan de recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied, nabij de Vinkeveense plassen, nadrukkelijk behoefte bestaat. In de omgeving is weinig aanbod in het segment van kampeerterrinen aanwezig. Er wordt met het initiatief aangesloten bij het type verblijfsrecreatie Rustzoeker. De nieuwe functie wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap (zie paragraaf 2.2). Zowel bij de inrichting als het gebruik van het kampeerterrin vormt duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt (zie paragraaf 5.13). Er is sprake van 6 beheerde camperplaatsen. Het plan voor een natuurkampeerterrin op een vrijkomende agrarische locatie past binnen de Visie verblijfsrecreatie.

4.4.3 Landschapsnota De Ronde Venen 2013

In de Structuurvisie van De Ronde Venen is aangegeven dat nadere uitwerking in de Landschapsnota nodig is om het beleid op het gebied van landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur en recreatie te implementeren. Het hoofddoel van de Landschapsnota, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juni 2014, is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact die niet passen in het bestemmingsplan. Het streven is dat het aspect landschap dusdanig zorgvuldig wordt afgewogen bij ontwikkelingen en initiatieven dat dit tot wederzijdse versterking leidt.

Betekenis voor het project

1. Het ruimtelijk kader uit de Landschapsnota is vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied-West. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling planologisch kan worden mogelijk gemaakt. Met betrekking tot landschap geldt als voorwaarde dat moet worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van het bouwvlak en dat de landschapswaarden in de vorm van openheid en verkavelingspatronen niet onevenredig mogen worden aangetast. Zoals in paragraaf 2.2 is toegelicht wordt aan deze voorwaarden voldaan.

4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

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. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen. In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. 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.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename in verhard en bebouwd oppervlak op het perceel. Tevens is geen sprake van het dempen van water. Er is voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van noodzakelijke watercompensatie.

Waternet adviseert om het schone hemelwater zoveel mogelijk te hergebruiken (toilet-spoeling, sproeiwater), in de bodem te infiltreren of op het oppervlaktewater, liefst zichtbaar, af te voeren. Op deze manier wordt het vuilwaterriool ontlast van het schone regenwater. Conform de huidige situatie wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering.

Het plangebied ligt volgens de Legger niet in een beschermingszone van een waterkering.

5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een

nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een vooronderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd.² 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.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kunnen op basis van de bodemkwaliteitskaart en het feit dat de locatie in het 'toemaakdek gebied' is gelegen lichte tot sterke verontreinigingen aan zware metalen in de bovengrond worden verwacht. In de ondergrond kunnen lichte tot matige verhogingen aan zware metalen worden verwacht. Daarnaast kunnen in zowel de boven- als de ondergrond lichte verhogingen aan PAK worden verwacht. Verder is de bovengrond op de locatie verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen (OCB) als gevolg van de historische bedrijfsactiviteiten (heesterkwekerij).

Op de locatie is een schuur aanwezig welke is voorzien van een asbesthoudend dak. Het dak is in redelijk goede staat, maar is niet voorzien van een dakgoot, waardoor de onderliggende bodem in enige mate verdacht is op het voorkomen van asbest in de toplaag van de bodem. Plaatselijk is de bodem overigens verhard met tegels. Op deze plaatsen is de bodem niet verdacht op het voorkomen van asbest.

Op de locatie is tijdens de terreininspectie geen asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Naar aanleiding van de beschikbare historische informatie, wordt het niet noodzakelijk geacht om ten behoeve van de bestemmingswijziging een bodemonderzoek uit te voeren. Er is sprake van tijdelijk verblijf waarbij sprake is van minder blootstelling in vergelijking tot permanent verblijf.

Het speelbos is een aandachtspunt omdat kinderen hier in contact kunnen komen met vervuilde grond. Om die reden is ter plaatse van deze gronden (ca. 700 m²) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Er zijn in de bovengrond matige en sterke verhogingen aan zware metalen (barium, koper en/of lood) aangetoond. In de ondergrond zijn diverse lichte verhogingen gemeten. Aangezien de sterke verhogingen worden veroorzaakt door het toemaakdek en deze vermoedelijk ook voorkomen op de rest van het perceel, is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader afperkend bodemonderzoek. Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek is in overleg met de gemenete op het terrein in 2021 een laag grond aangebracht van 20 cm met als doel om blootstelling aan lood in bodem weg te nemen. Er heeft een controle plaatsgevonden op de aangebrachte grond, waarbij is geconstateerd dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de eisen voor het beoogde kampeertrein. Met de getroffen maatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

² Vooronderzoek Uitweg 33 te Vinkeveen, Grondslag BV, 20 november 2019

³ Verkennend bodemonderzoek Uitweg 33 te Vinkeveen, Grondslag BV, 18 januari 2021

Betekenis voor het project

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelden voor het plangebied twee beschermingsregimes voor archeologische waarden. Aan de noordzijde van het perceel geldt een 'Agrarisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b' op basis waarvan archeologisch onderzoek nodig is bij een bouwplan of werk groter dan 100 m² waarbij de grond dieper dan 30 cm wordt geroerd.

Aan de zuidzijde geldt een 'Agrarisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 6' op basis waarvan archeologisch onderzoek nodig is bij een bouwplan of werk groter dan 10.000 m² waarbij de grond dieper dan 30 cm wordt geroerd.

Ten behoeve van de werkzaamheden voor het realiseren van het kampeerterrein worden bovenstaande verstoringsnormen niet overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' blijven van toepassing.

5.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt in de provinciale interim Omgevingsverordening (zie paragraaf 4.3.1) onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Het gebiedskenmerk is 'Agrarisch cultuurlandschap'.

Het radiale patroon van de middeleeuwse strokenverkaveling van de Ronde Venen, het turfwiningslandschap van de Vinkeveense Plassen en de orthogonale structuur van de droogmakerijen, vormen samen een staalkaart van kenmerkend agrarisch grondgebruik door de eeuwen heen. Vanaf de veenriviertjes Kromme Mijdrecht, Drecht, Waver en Winkel is in de middeleeuwen het grote veenkussen radiaal ontgonnen naar een centraal gelegen hoger punt. De zuid- en oostzijde werd benaderd vanuit de daartoe gegraven Ennipwetering, Geer-en Veenkade en de oostzijde vanuit de Oukoperdijk en de Groenlandsekade. Met zuwes werd het gebied in taartpunten verdeeld en in opstreckende stroken ontgonnen. Halverwege vestigden zich de ringvormige boerderijlinten van Vinkeveen, Wilnis, Mijdrecht en Waverveen. Van deze ontginningen resteert langs de veenriviertjes nog slechts een smalle zone, terwijl ze in het zuiden oosten nog goed bewaard zijn gebleven. Door intensieve turfwinning in de zeventiende en achttiende eeuw zijn in het noordoosten de Vinkeveense Plassen ontstaan, met een karakteristiek patroon van legakkers en petgaten. In de negentiende eeuw zijn de overige plassen in een vier-tal droogmakerijen verkaveld binnen zware ringdijken.

De cultuurhistorische waarde van het 'Agrarisch cultuurlandschap' heeft ter plaatse van het plangebied met name betrekking op:

- de aanwezige ontginningsstructuur en -richting;
- de structuur en maatvoering van de boerderijlinten;
- het waterbeheersingssysteem.

De cultuurhistorisch waardevolle strokenverkaveling, het daaraan gekoppelde waterbeheersingssysteem en het boerderijlint is nog duidelijk zichtbaar in het plangebied en de directe omgeving daarvan. De karakteristieke verkavelingsvorm blijft met de transformatie van het perceel behouden. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven is de ruimtelijke impact van de nieuwe functie zeer beperkt. Vanuit de ruime omgeving is er feitelijk nauwelijks zicht op de achter de lintbebouwing liggende kavels. Van een visuele verstoring is derhalve niet of nauwelijks sprake.

De voorgenumen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.6 Landschap

Binnen het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is een zorgvuldige landschappelijke inpassing een voorwaarde voor het toestaan van een verblijfsrecreatieve functie op een voormalig agrarisch bouwperceel.

Betekenis voor het project

In paragraaf 2.2 is toegelicht op welke wijze het natuurkampeerterrein wordt ingepast in het landschap. Door middel van de aanplant van jonge fruitbomen en behoud van bestaande fruitbomen, blijft de agrarische achtergrond van de kwekerij herkenbaar, maar in een meer natuurlijke situatie. De fruitbomen vormen een ordenend principe voor de staanplaatsen. Tevens wordt gebiedseigen beplanting toegepast, waarbij de aanwezige bomen aan de rand van de kavel behouden blijven. De ruimtelijke impact van de transformatie tot natuurkampeerterrein is beperkt, vanuit de ruime omgeving is er feitelijk nauwelijks zicht op de achter de lintbebouwing liggende kavels.

5.7 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenumen ontwikkeling is een quickscan natuur⁴ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- 'Nieuwkoopse Plassen' (op circa 4 kilometer afstand);
- 'Botshol' (op circa 5 kilometer afstand);
- 'Oostelijke Vechtplassen' (op circa 8 kilometer afstand).

Gezien de mogelijke toename van stikstofemissie in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd⁵. 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. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het projectgebied is gelegen naast een gedeelte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit betreft een ecologische verbindingszone. Nadelige effecten als gevolg van het plan worden niet verwacht.

⁴ Quickscan Natuur Uitweg 33 te Vinkeveen, ECO-Logisch, 25 oktober 2019

⁵ Stikstofberekening Uitweg 33 Vinkeveen, DNS Planvorming BV, 27 mei 2020

Soortenbescherming

De groenstructuren in het projectgebied zorgen voor luwte en insecten en kunnen door vleermuizen als foerageergebied worden benut. De watergangen en het grindpad vormen lijnvormige structuren die als vliegroute door vleermuizen kan worden gebruikt. De takkenstapels in het projectgebied kunnen als broeihopen fungeren en bieden voortplantingsbiotoop voor de ringslang. Met de geplande werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen en leefgebied van dieren zoals algemene muizen, egel, haas, kleine marterachtigen en konijn verloren gaan. Deze soorten zijn van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming vrijgesteld in de provincie Utrecht. Hiervoor geldt een meldplicht, omdat er gebruik wordt gemaakt van de provinciale vrijstelling van deze soorten. Dit zorgplicht blijft van toepassing voor vrijgestelde soorten.

De woning is geschikt voor jaarrond beschermde nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus. Doordat de woning en de groenstructuren rond de woning behouden blijven zullen de werkzaamheden geen effect hebben op de potentiële jaarrond beschermde nestlocaties van de gierzwaluw en de huismus. In het projectgebied zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Doordat de woning en alle bomen in het projectgebied behouden blijven zullen de werkzaamheden geen invloed hebben op potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen.

De watergangen naast het projectgebied biedt geschikt biotoop voor de platte schijfhoren en de gestreepte waterroofkever. De werkzaamheden in het projectgebied zullen echter geen negatief effect hebben op het potentieel aanwezige leefgebied van de platte schijfhoren en gestreepte waterroofkever in de watergangen naast het projectgebied. De watergangen blijven ongemoeid bij de werkzaamheden.

Er wordt enkel lage en zwakke verlichting toegepast. Nachtelijke verlichting wordt bovendien alleen gerealiseerd langs de reeds aanwezige paden en zal naar de grond worden gericht. De bomen en delen van de groenstructuren in het projectgebied blijven met de geplande ontwikkeling intact. Doordat de bomen blijven staan, zal de luwte in het projectgebied behouden blijven en zullen er voldoende insecten in het projectgebied aanwezig blijven. Hierdoor blijft de functie van het projectgebied als foerageergebied voor vleermuis tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie behouden. De lijnvormige structuren in het projectgebied en daarmee de mogelijk aanwezige vliegroutes voor vleermuizen blijven met de geplande ontwikkeling intact. Derhalve wordt het nader onderzoek naar foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen niet noodzakelijk geacht.

Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar voortplantingsbiotoop van de ringslang⁶. Binnen het projectgebied is geen voortplantingsbiotoop of beschermde functies voor de ringslang aangetroffen. Er zijn voor de geplande werkzaamheden geen vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Wel dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Het is noodzakelijk om versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal 15 maart – 15 juli) om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd.

5.8 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

⁶ Natuuronderzoek ringslag Uitweg 33 Vinkeveen, ECO-Logisch, 9 oktober 2020

*Betekenis voor het project*Verkeer

Het kampeerterrein wordt voor verkeer ontsloten vanaf de Uitweg. De locatie ligt op circa 700 meter van de N212. Volgens de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor een kampeerterrein een verkeersaantrekkende werking van 0,4 motorvoertuigen per dag per staanplaats aangehouden. Met een volledige bezetting van de 40 plaatsen betekent dit 16 verkeersbewegingen per dag. Dit is exclusief 10% voor bezoekers van gasten. In totaal kan dus worden uitgegaan van 18 verkeersbewegingen. Deze beperkte verkeersstroom zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. Daar komt bij dat op grond van de huidige bestemming en het voorgaande gebruik als kwekerij, ook sprake is van een verkeersaantrekkende werking.

Alleen voor laden en lossen kunnen de auto's tijdelijk bij de staanplaats worden gezet, verder blijft het kampeerterrein autoluw.

Parkeren

Van de 40 staanplaatsen zijn er 9 gericht op campers en trekkers die met de fiets komen. Er zijn 32 parkeerplaatsen voor de 31 natuurkampeerplaatsen opgenomen in het plan. Voor bezoekers zijn aan het voorplein nog eens 12 extra parkeerplaatsen gereserveerd, eventueel uit te breiden tot 18 plekken. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In de regels van dit wijzigingsplan is geborgd dat er conform het Beleidsplan Verkeer 2017-2021 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5.9 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op geluidgevoelige bestemmingen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Een kampeerterrein is een niet-geluidgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. Een toets aan de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel van belang dat er een aanvaardbaar verblijfsklimaat aanwezig is binnen het plangebied. De staanplaatsen van de camping bevinden zich op ruime afstand van omliggende wegen (minimaal 120 meter t.o.v. de Uitweg en minimaal 150 meter t.o.v. de Korenmolenweg) op basis waarvan wordt geconcludeerd het wegverkeersgeluid een goed verblijfsklimaat op de camping niet in de weg staat.

5.10 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer 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).

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 betekenende 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.

Betekenis voor het project

In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling 'niet in betekenende mate'. Vanuit zorgvuldigheid is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 50 motorvoertuigen per dag (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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 5.1: NIBM-berekening

De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed leefklimaat

5.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de risicokaart 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. Wel ligt er een hoofdgastransportleiding ten westen van het plangebied, langs de Korenmolenweg. De leiding ligt op circa 150 meter van het plangebied. De PR 10-6-contouren liggen niet buiten de leiding en gezien de relatief lage persoonsdichtheid rondom de leiding zal het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde liggen. 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. Het wijzigingsplan is voorgelegd aan de regionale brandweer. Door de brandweer is aangegeven dat er voor het plan geen belemmeringen aanwezig zijn op het gebied van externe veiligheid.

5.12 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Het plangebied wordt aan de zijde van de Uitweg omringd door woonpercelen. Het plangebied en de omgeving wordt daarom aangemerkt als 'rustig woongebied'.

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

Kampeerterrein

Het plangebied wordt aan de zijde van de VNG-brochure geeft voor kampeerterreinen een richtafstand van 50 meter aan ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. Het maatgevende milieuaspect voor deze afstand is geluid. Ook spelen de aspecten geur en gevaar een rol.

Geluid

De staanplaatsen, camperplaatsen en safaritenten worden op meer dan 80 meter van woningen van derden gerealiseerd. De speelplaats komt op meer dan 100 meter afstand. Er is sprake van een natuurkampeerterrein, er wordt geen muziek gedraaid of activiteiten georganiseerd waarbij sprake zou kunnen zijn van geluidhinder. Het deel van het perceel dat binnen de richtafstand ligt bevat het volgende onderdelen: de in- en uitrit, de parkeerplaatsen en de bebouwing voor receptie, kantoor en opslag machines. Deze activiteiten worden hieronder behandeld.

In-/uitrit

De in-/uitrit van het kampeerterrein ligt op circa 15 meter afstand tot de woning aan de oostzijde en circa 20 meter tot de woning aan de westzijde. Verkeer van en naar het kampeerterrein vindt aldus plaats binnen de richtafstand van de naastgelegen woningen. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie (zie paragraaf 5.7) en het feit dat het verkeer stapvoets moet rijden over een korte afstand, is aannemelijk dat geen onevenredige geluidhinder zal ontstaan voor woningen in de omgeving van het plangebied.

Parkeerplaatsen

De bezoekersparkeerplaatsen worden vanaf circa 35 meter van de woning aan de oostzijde gesitueerd. Tot aan de woning aan de oostzijde bedraagt deze afstand circa 45 meter. Het gaat om 12 bezoekersparkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor de kampeerders worden op meer dan 50 meter afstand van beide woningen aangelegd. In de VNG-brochure wordt voor autoparkeerterreinen een richtafstand van 30 m aanbevolen tot geluidgevoelige functies. Gelet op de functie van de parkeerplaatsen, het beperkte aantal en de afstand tot beide woningen, wordt geconcludeerd dat geen onevenredige geluidhinder zal ontstaan voor woningen in de omgeving van het plangebied.

Receptie, kantoor en opslag machines

De bebouwing die in de toekomstige situatie zal worden gebruikt voor de receptie, kantoor en opslag van machines bevindt zich op circa 25 meter van de nabijgelegen woningen aan de west- en oostzijde. In deze gebouwen vinden geen activiteiten plaats die tot geluidhinder kunnen leiden. De gebouwen zijn op korte afstand van het woonperceel aan de oostzijde gesitueerd. De toegang tot deze gebouwen bevindt zich aan de binnenzijde van het plangebied, waarmee de gebouwen als het ware een geluidbuffer vormen richting dit perceel. Gelet op de activiteiten in de betreffende gebouwen en de situering, is aannemelijk dat geen onevenredige geluidhinder zal ontstaan voor woningen in de omgeving van het plangebied.

Pluktuin/slechtweervoorziening/ontmoetingsruimte

De te behouden kas die een functie krijgt als pluktuin/slechtweervoorziening/ontmoetingsruimte bevindt zich op meer dan 50 meter van woningen in de omgeving. Er wordt voor deze functie voldaan aan de richtafstand voor een kampeerterrein zoals opgenomen in de VNG-brochure.

Geur

Ten aanzien van het aspect geur geldt een afstand van 30 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten (waaronder woningen) in een rustig woongebied. Geurhinder bij een kampeerterrein zou kunnen ontstaan bij het bereiden van maaltijden. Op het natuurkampeerterrein is geen sprake van een horecavoorziening en de stapplaatsen zijn op meer dan 80 meter van nabijgelegen woningen gesitueerd. Van geurhinder als gevolg van het kampeerterrein is geen sprake.

Gevaar

Voor gevaar geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten (waaronder woningen) in een rustig woongebied. Deze afstand is vooral ingegeven door de mogelijkheid van opslag van propaan in tanks. Hiervoor gelden ook afstandsregels op grond van

het Activiteitenbesluit wet milieubeheer. Aan deze afstanden kan worden voldaan, de inrichting van het terrein is zodanig flexibel dat dergelijke gevaarlijke opslagen verder weg van woningen kunnen worden gesitueerd. Hiermee kan worden voldaan aan een goede milieuzonering.

Bedrijven in de omgeving

Een kampeerterrein is geen gevoelige functie wat betreft geur en geluid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel van belang dat sprake is van een goed verblijfsklimaat. Aan de Uitweg 25a is een rioolservicebedrijf gevestigd. Het bestemmingsplan staat hier bedrijven tot en met categorie 2 toe. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter binnen gemengd gebied. De afstand van het bedrijfsperceel tot het toekomstige kampeerterrein bedraagt ruim 30 meter. Er wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

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.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.13 Molenbiotoop

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven is het plangebied gelegen binnen een vrijwaringszone van de molenbiotoop behorende bij de Veenmolen die aan de noordwestzijde van het plangebied aanwezig is. De vrijwaringszone beschermt de windvang en het zicht op de molen doordat er beperkingen gelden voor de hoogte van op te richten bebouwing.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van het kampeerterrein zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van thans aanwezige bebouwing. Het nieuw te plaatsen toiletgebouw zal op circa 220 meter van de molen worden gesitueerd, waarbij met betrekking tot de maximale bouwhoogte zal worden voldaan aan de regels behorende bij de molenbiotoop. In het onderhavige wijzigingsplan is dit geborgd. Aanvullend wordt opgemerkt dat de windvang en het zicht op de molen vanaf het terrein al beperkt is door de bebouwing en bomen op de percelen die grenzen aan de Uitweg.

5.14 Duurzaamheid

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de 'Notitie Duurzaamheid Dichtbij' vastgesteld. In de notitie worden de kaders en de doelstellingen beschreven op het gebied van duurzaamheid. In de notitie heeft de gemeente als doelstelling opgenomen dat de gemeente duurzaamheid integreert in het ruimtelijke beleid en projecten om te komen tot een duurzame en klimaatbestendige gemeente die de kernwaarden van de gemeente behouden en versterken.

De Ronde Venen heeft een ambitie om in 2040 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. Deze projecten staan beschreven in het Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040.

Betekenis voor het project

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de voorgenomen realisatie van het natuurkampeerterrein. De aandacht gaat hierbij uit naar gebruik van natuurlijke, duurzame materialen in de vorm van houten hekwerken, houten speeltoestellen en gebruik van wilgentenen. Boomstammen worden gebruikt voor staptegels en bankjes en voor het parkeren worden waterdoorlatende grastegels toegepast. De asbestdaken op de gebouwtjes aan de voor- en achterzijde van het perceel worden verwijderd.

Bij het gebruik van het kampeerterrein wordt ingezet op afvalscheiding, gebruik van ecologische schoonmaakmiddelen, compostering van snoeihout en maaisel en waar mogelijk hergebruik van materialen. Niet alles zal worden gemaaid waardoor een natuurlijke setting ontstaat en wordt bijgedragen aan de ecologische waarden. Paden worden niet schoongeborsteld maar de groei van mos wordt toegestaan. Er wordt een vlinderweide aangelegd met insectenhotel. Verder wordt gedacht aan een voedselbos met bramenstruiken, appelbomen etc. Verlichting wordt minimaal toegepast en bij voorkeur op basis van kleine zonnepanelen. In de toekomst is het voornemen om ook grote zonnepanelen toe te passen voor de elektriciteitsvoorziening.

5.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Betekenis voor het project

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. 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.

Er is een aanmeldingsnotitie m.e.r.⁷ opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.16 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van een natuurkampeerterrein in het plangebied.

⁷ Aanmeldingsnotitie m.e.r. Uitweg 33 Vinkeveen, DNS Planvorming, 20 november 2020

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' bepaald dat de bestemming ter plaatse van het plangebied kan worden gewijzigd kan worden gewijzigd ten behoeve van een vervolgfunctie bij bedrijfsbeëindiging. In het bestemmingsplan zijn voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 3.7.5 lid b. van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied-West'.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. 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

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Met uitzondering van de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' wordt in de begrippen aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' van de gemeente De Ronde Venen zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2019. Daarnaast zijn de begrippen 'parkeerplaats', 'safari-tent', 'staanplaats' en 'wijzigingsplan' toegevoegd.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Recreatie – Verblijfsrecreatie kampeerterrein

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie kampeerterrein'. Voor de bouw- en gebruiksregels is grotendeels aangesloten bij artikel 17 uit het bestemmingsplan Buitengebied-West. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken waarbij per functie in de regels is vastgelegd wat het maximum oppervlak mag bedragen. Tevens is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat permanente bewoning van kampeermiddelen en het uitoefenen van horeca-activiteiten niet is toegestaan. Daarnaast is kamperen uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.

- Artikel 4: Water

Voor het reeds aanwezige water aan de noordwestzijde van het plangebied is de bestemming 'Water' opgenomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In het wijzigingsplan zijn de relevante algemene regels uit het moederplan overgenomen. Deze regels gelden ook al in de voorgaande situatie. Het betreft de volgende regels:

- Artikel 5: Anti-dubbeltelregel
- Artikel 6: Algemene bouwregels
- Artikel 7: Algemene aanduidingsregels
- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels
- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels
- Artikel 10: Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan aan.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Door de initiatiefnemers is een financieel plan opgesteld op basis waarvan de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende is gewaarborgd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de initiatiefnemer zijn de directe burens van het plangebied voorafgaand aan de procedure over het plan geïnformeerd. Hieruit zijn overwegend positieve reacties naar voren gekomen. Naar aanleiding van het overleg met de directe burens aan de oostzijde zijn wijzigingen doorgevoerd in de locatie van de parkeerplaatsen. Waar oorspronkelijk parkeerplaatsen waren voorzien, is nu een fruittuin opgenomen. Door het opschuiven van de parkeerplaatsen wordt hinder op woningen in de directe omgeving tegengegaan. De wijziging is door de burens akkoord bevonden.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is een vroeg stadium overleg gevoerd met de provincie Utrecht. De bevindingen zijn verwerkt in dit wijzigingsplan. Door Waternet/AGV is aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de inhoud van de waterparagraaf en geen opmerkingen hebben.

8.2 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 4 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. Deze is echter na overleg met de initiatiefnemer door de indiener weer ingetrokken.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het wijzigingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.