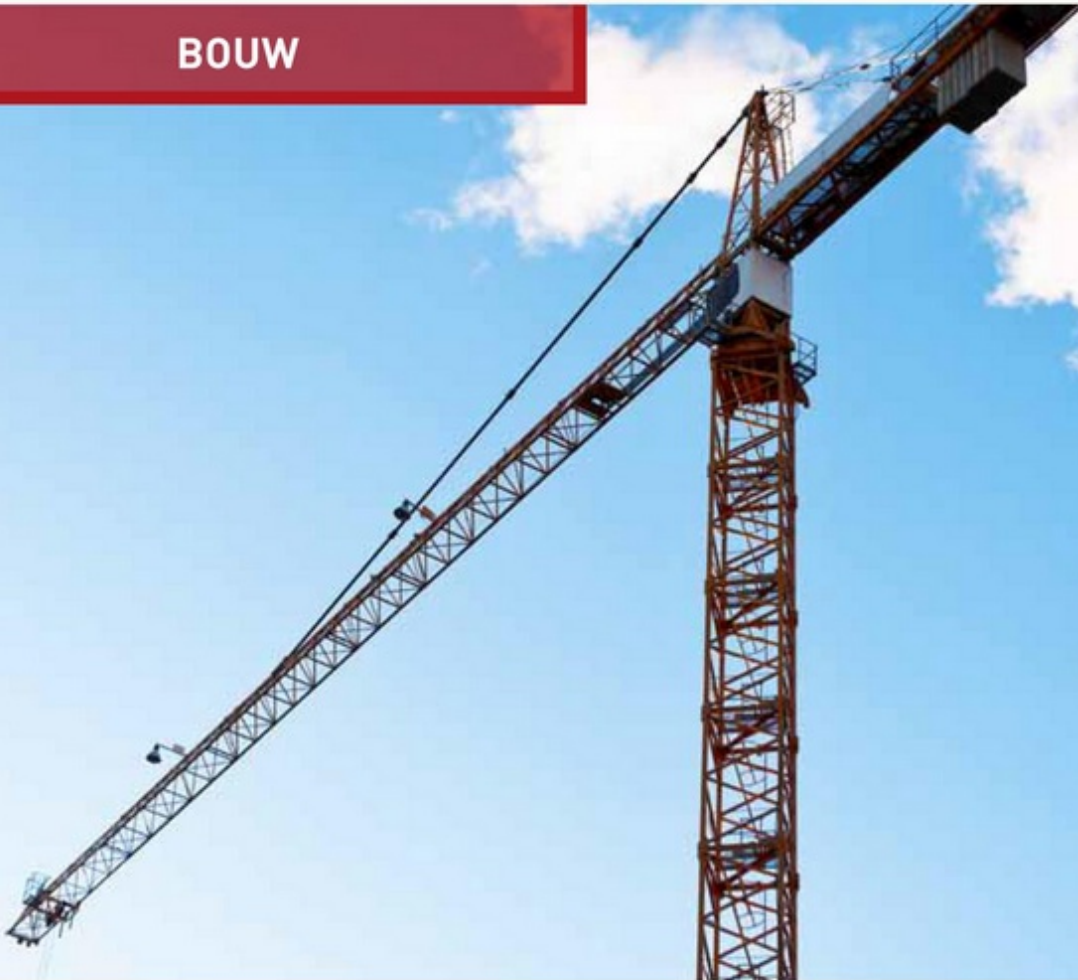


**KANAALDIJK OOST 8 & 9 NIGTEVECHT  
(BP)**

bestemmingsplan

**BOUW**







Oostwijk 5  
5406 XT Uden

Postbus 511  
5400 AM Uden

0413 33 68 00  
info@dlvadvies.nl

[www.dlvadvies.nl](http://www.dlvadvies.nl)

## **Kanaaldijk Oost 8 & 9 Nigtevecht (BP)**

bestemmingsplan

Concept

### **Projectleider**

Johan den Hollander

### **Projectmedewerker RO**

Maike Sinke

**Datum:**

24 mei 2023





## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding voor het plan	6
1.2 Planlocatie	7
1.3 Geldende bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Gewenste situatie	12
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>18</b>
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Gemeentelijk beleid	32
<b>Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten</b>	<b>40</b>
4.1 Milieu	40
4.2 Ecologie	50
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	56
4.4 Verkeer en parkeren	59
4.5 Wateraspecten	59
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>63</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	63
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
5.3 Handhaving	63
<b>Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen</b>	<b>65</b>
6.1 Doel en reikwijdte	65
6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan	65
6.3 Voorliggend plan	67
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage 1 situatietekening op schaal</b>	<b>70</b>
<b>Bijlage 2 Aerius berekening</b>	<b>72</b>
<b>Planregels</b>	<b>123</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>124</b>
Artikel 1 Begrippen	124
Artikel 2 Wijze van meten	132
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>134</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden	134
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4	141
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 3	143
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 4	144
Artikel 7 Waarde - Landschap	145
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>147</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	147
Artikel 9 Algemene bouwregels	148
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	150
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	151
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	152

Artikel 13	Algemene procedureregels	153
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>154</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	154
Artikel 15	Slotregel	155
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>157</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>	<b>158</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Landschappelijk inrichtingsplan</b>	<b>168</b>



## Toelichting

## **Hoofdstuk 1            Inleiding**

### **1.1        Aanleiding voor het plan**

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" van gemeente Stichtse Vecht ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak en het omzetten van de tweede bedrijfswoning (nr. 9) in een plattelandswoning.

De initiatiefnemer is voornemens een nieuwe jongveestal en machineberging te bouwen. Het bouwvlak is met de huidige bebouwing en bij het bedrijf behorende voorzieningen echter reeds vrijwel volledig benut en biedt niet voldoende ruimte voor een verdere uitbreiding van het bedrijf ter plaatse. Om de gewenste nieuwbouw mogelijk te maken is een vergroting van het bouwvlak ter plaatse noodzakelijk. Daarnaast staat de tweede bedrijfswoning niet meer ten dienste van het agrarisch bedrijf. De tweede bedrijfswoning wordt daarom omgezet in een plattelandswoning.

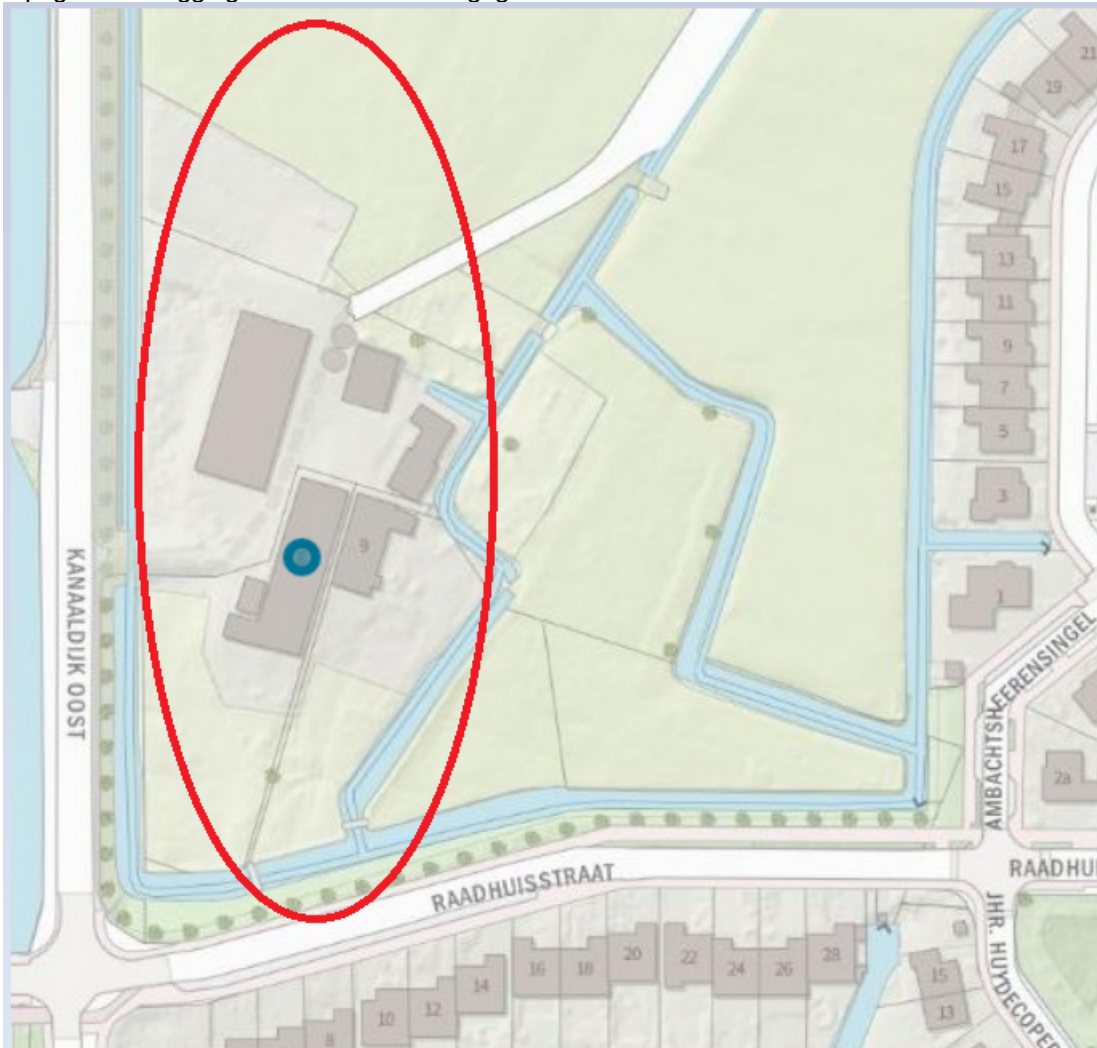
In het hoofdstuk "Planbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen. De huidige bedrijfsbebouwing ter plaatse is reeds verouderd en aan renovatie toe. Daarmee voldoet de huidige bedrijfsbebouwing niet aan alle eisen vanuit de wet- en regelgeving. Daarnaast ontbreekt ter plaatse een goede berging voor tractoren, landbouwoertuigen en landbouwmachines en is geen goede kalverenstal aanwezig. Om met de bedrijfsvoering te voorzien in voldoende ruimte voor opslag en de berging van tractoren, landbouwoertuigen en landbouwmachines en tevens in een goede stal voor het jongvee, wenst de initiatiefnemer een nieuwe jongveestal met berging op te richten. Hiermee ontstaat er meer ruimte in de oude stal voor de melkkoeien. De nieuwe stal met berging zal voldoen aan de huidige geldende eisen op het gebied van milieu, ammoniak, fosfaat, dierwelzijn, duurzaamheid en gezondheid. Daarmee is sprake van een verduurzaming van het agrarisch bedrijf ter plaatse. Op termijn zal ook de huidige ligboxenstal worden gerenoveerd, waarbij de aanwezige asbestplaten in het dak zullen worden gesaneerd. Ook dit zal leiden tot een verdere verduurzaming van het bedrijf ter plaatse.

De gewenste ontwikkeling past daarmee niet binnen het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een partiële herziening op het bestemmingsplan wordt opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

## 1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan Kanaaldijk Oost 8 en ligt aan de westelijke kant net buiten de kern van Nigtevecht in het landelijk gebied van gemeente Stichtse Vecht. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Nigtevecht, sectie C, nummers 43, 195, 558, 559, 560, 561. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.

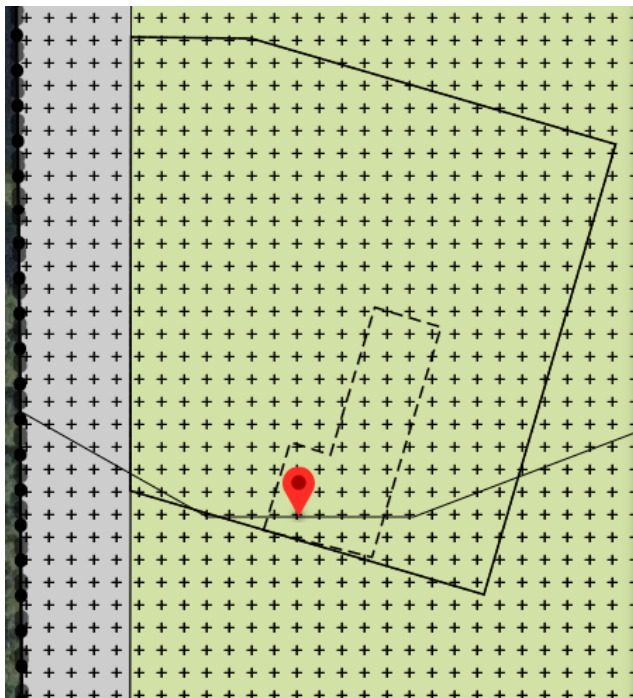



*Uitsnede topografische kaart locatie.*  
*Bron: J.W. van Aalst, [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl).*

## 1.3 Geldende bestemmingsplan


Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" van de gemeente Stichtse Vecht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 03-12-2015, onverkort van toepassing.

Zoals te zien in de volgende figuur is in het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie 4' toegekend. Tevens zijn ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' van toepassing. Er is een bouwvlak van circa 4500 m<sup>2</sup> toegekend.




-  **Enkelbestemming**  
Agrarisch met waarden


---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Cultuurhistorie 3


---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Cultuurhistorie 4


---

-  **Bouwvlak**

---

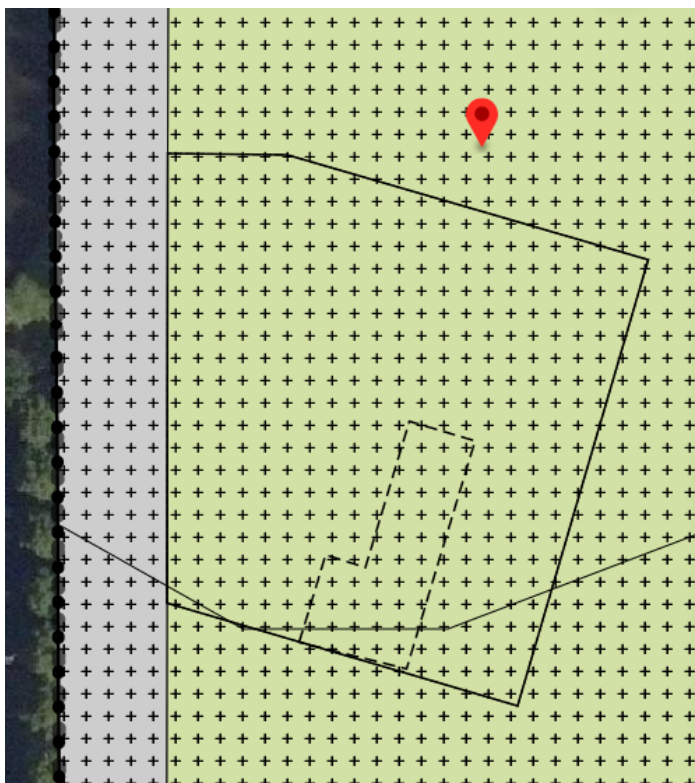
-  **Bouwaanduiding**  
specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

---

-  **Maatvoering**  
maximum aantal wooneenheden: 2

*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).*

Zoals te zien in de volgende figuur is ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie 4' toegekend.



-  **Enkelbestemming**  
Agrarisch met waarden

---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Cultuurhistorie 3

---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Cultuurhistorie 4

*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).*

De voorgenomen ontwikkeling kan niet mogelijk worden gemaakt door toepassing van een in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit gezien de uitbreiding meer dan 25% betreft, echter voldoet de ontwikkeling wel op de overige punten. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn specifieke voorwaarden verbonden waaraan met de voorgenomen ontwikkeling moet worden voldaan. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

*"3.7.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak"*

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:*
  1. *wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;*
  2. *de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;*
  3. *de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;*
  4. *de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3.1 aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast;*
  5. *bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 hectare. Een uitbreiding tot ten hoogste 2 hectare is toegestaan voor uitbreiding van grondgebonden veehouderijen, mits hierbij tevens;*
- a. *het eventuele belang van de waterwinning niet wordt aangetast;*
- b. *de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;*
- c. *de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid.*
  6. *geen sprake mag zijn van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf dan wel aangetoond dient te worden dat geen significant negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;*
  7. *het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;*
  8. *burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan;*
  9. *burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan. "*

Ad.1) De uitbreiding is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering. Tevens draagt de uitbreiding ook bij aan een verhoging van het dierenwelzijn, door meer ruimte te kunnen bieden aan de dieren. Dit is verder toegelicht in paragraaf 2.2 en is ook onderschreven door de ABC (Stichting Agrarische Beoordelingscommissie). Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Ad.2) De uitbreiding is noodzakelijk voor meer ruimte voor de dieren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de nieuwste welzijns normen. Tevens is er een tekort aan opslag ruimte voor het agrarische bedrijf. Hierdoor staan machines vaak buiten dit is niet wenselijk. Eveneens is er meer ruimte nodig voor de opslag van fourage. Dit is eveneens doormiddel van een positief ABC advies erkend. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad.3) In hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten blijkt de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar. Dit mede gezien het vergroten van het bouwvlak geen uitbreiding van het aantal dieren betreft is er geen toename in milieubealasting. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad.4) Zoals in hoofdstuk 4 is beschreven worden bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorisch en natuurwaarden niet onevenredig aangetast. Tevens wordt er middels een landschappelijk inrichtingsplan de waarden in het gebied versterkt. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad.5) Het bouwvlak wordt tot circa 1 hectare uitgebreid en blijft daarmee onder de 1,5 hectare. Echter is

deze uitbreiding groter dan 25%. Hiermee wordt niet aan deze voorwaarde voldaan.

Ad.6) De ontwikkeling betreft geen uitbreiding in het aantal te houden dieren. Er is ook geen sprake van een toename van de ammoniakemissie, de gevolgen van deze ontwikkeling zijn aangetoond middels een Aerius berekening, deze is opgenomen in bijlage 2. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Ad.7) De beeldkwaliteitsparagraaf en de inrichting zijn uitgewerkt in paragraaf 2.2.2 van de toelichting (Beeldkwaliteitsparagraaf) en bijlage 2 van de regels en wordt er voldaan aan deze voorwaarde.

Ad.8) Het advies van de ABC is positief. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad.9) Het advies en het landschappelijk inrichtingplan door een landschapsdeskundige is in bijlage 2 van de regels bijgevoegd. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Daarnaast wordt met dit plan de tweede bedrijfswoning omgezet in een 'plattelandswoning', hiervoor is binnen het geldende bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bedrijfswoning wordt omgezet in een plattelandswoning op basis van de Wet plattelandswoningen. In paragraaf 3.1.2 wordt hier verder op ingegaan. Derhalve past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en dient ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een partiële herziening op het bestemmingsplan te worden gedaan conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin worden de plannen van de initiatiefnemer getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het plan aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.
- Hoofdstuk 6 bevat de wijze van bestemmen. Hierin wordt nader gespecificeerd welke onderdelen een bestemmingsplan hoort te bevatten en welke bijzondere bepalingen ten aanzien van voorliggend plan van toepassing zijn.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Gebiedsprofiel

De locatie is gelegen langs de westelijke rand binnen de bebouwde kom van Nigtevecht in landelijk gebied van gemeente Stichtse Vecht.

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit een agrarisch gebied. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich rivier De Vecht, aan de oost- en zuidzijde de kern Nigtevecht en aan de noordzijde agrarisch gebied. De verkavelingsstructuur van het agrarisch gebied betreft een blokverkaveling met een grootschalige open opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten en lijnen in het landschap. In de nabije omgeving van de locatie zijn een enkel bedrijf (groothandel in brandstoffen) en burgerwoningen gelegen.



*Luchtfoto omgeving.*

*Bron: pdok viewer*

#### 2.1.2 Ruimtelijke structuur

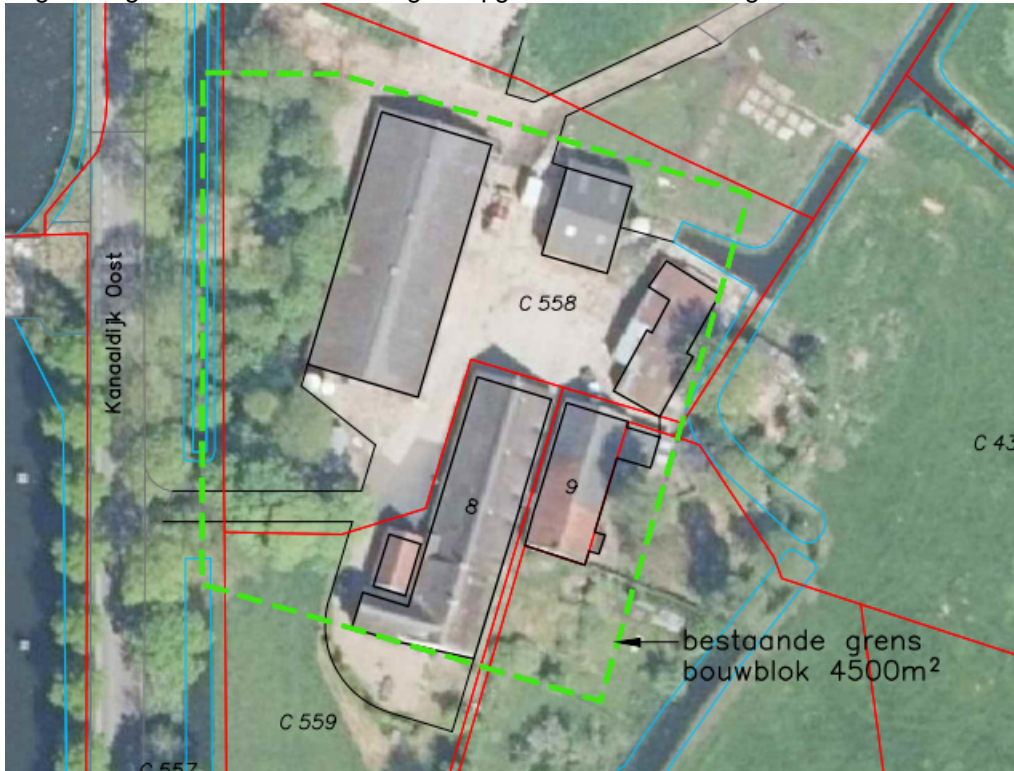
Het plan voorziet in een vergroting van het bouwvlak en de bouw van een nieuwe jongveestal. In de bestaande situatie is momenteel een grondgebonden melkveehouderij gevestigd. Ter plaatse worden 75 stuks melkvee en 50 schapen gehouden.

Op de locatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Rijksmonumentale boerderij;
- Tweede bedrijfswoning;
- Melkveestal;

- Schuur;
- Voeropslag.

Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 0.5 hectare groot. In de volgende figuur is een situatie weergave opgenomen van de huidige situatie.



*Huidige situatie ter plaatse.*

*Bron: DLV Advies*

## 2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse het bedrijf uit te breiden met een nieuwe jongveestal/berging. Momenteel volgen de ontwikkelingen in de agrarische sector en met name in de veehouderij, zich in hoog tempo op. Vanuit steeds strenger wordende wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ammoniak, fosfaat, dierenwelzijn, duurzaamheid en gezondheid is het noodzakelijk om de bedrijfsbebouwing aan te passen. Deze ontwikkeling is wenselijk voor een verbeterd dierenwelzijn en meer ruimte voor de dieren. Op termijn zal ook de huidige verouderde stal worden gerenoveerd, waarbij de aanwezige asbestplaten in het dak zullen worden gesaneerd. Ook dit zal leiden tot een verdere verduurzaming van het bedrijf ter plaatse.

Initiatiefnemer wil het aantal stuks vee wijzigen naar 72 melkkoeien, 19 jongvee en 50 schapen. Momenteel heeft initiatiefnemer 75 melkkoeien en 50 schapen.

Tevens is het wenselijk om meer ruimte te creëren voor opslag van voer en strooisel en landbouwmachines. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering geoptimaliseerd en duurzamer. Door zelf meer opslagcapaciteit te hebben kan er groter en dus voordeliger worden ingekocht. Eveneens zorgt dit voor minder verkeersbewegingen voor leveringen. Met de huidige wisselingen in kwaliteit en voorraad van foudrage handels is het van belang om zelf beter te kunnen anticiperen en dus is opslag ruimte essentieel. Vanuit de nabijgelegen woonkern zal de gewenste nieuwbouw niet leiden tot een vermindering of een verslechtering van het uitzicht. Dit omdat de gewenste nieuwbouw wordt gesitueerd achter de reeds bestaande bedrijfsbebouwing. Ook het feit dat de tractoren en landbouwvoertuigen rechtstreeks vanuit het achterliggende land de berging kunnen bereiken, zal leiden tot een verminderde overlast aan de betreffende woonkern, omdat de tractoren en landbouwvoertuigen niet langer op korte afstand van de betreffende woonkern hoeven te rijden.

De nieuwe jongveestal/berging betreft een nieuw gebouw van circa 375 m<sup>2</sup>. Tevens betreft deze stal een

constructie welke geschikt is voor zonnepanelen hiermee kan het bedrijf verduurzamen door zelf in de toekomst zijn energie op te wekken. De nieuwe stal zal in de bouwrichting oost-west worden gebouwd. Dit is afwijkend van de overige bebouwing, die noord-zuid geïoriënteerd zijn. Door de nieuwe bebouwing oost-west te plaatsen, steekt de bebouwing minder ver het weiland is. Daarnaast zijn op de plek van de beoogde schuur/stal twee sleufsilos aanwezig (die ook oost-west geïoriënteerd zijn). Door de nieuwe bebouwing haaks op de andere bebouwing te plaatsen, blijft het erf 'compact'.

De erfverharding neemt met deze ontwikkeling wel beperkt toe. Er zal een nieuwe voeropslag (hooibalen) en een nieuwe grotere kuilplaat worden gebouwd. Overige verhardingen dienen als erf en als ruimte om te kunnen manoeuvreren en parkeren op het erf.

Daarnaast is een extra inrit ten behoeve van het bedrijf gewenst. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe maar de voertuigen worden wel zwaarder en groter. Dit heeft een negatieve invloed op de aanwezige monumentale woning. Deze woning niet onderheid. Alle verkeer rijdt nu langs deze woning en veroorzaken trillingen. De trillingen leiden mogelijk tot scheurvorming en ontzetting. Dit moet zoveel als mogelijk worden voorkomen. Daarnaast geeft het langs rijden ook enige geluidhinder voor de externe bewoner. Dit komt het behoud van het monumentale pand en van de woonkwaliteit ten goede.

Een deel van het monumentaal pand is niet geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering en is daarom verhuurd als opslag voor derden. Hiervoor wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, tegelijk met het indienen van het concept bestemmingsplan.

De tweede uitrit wordt gebruikt voor het zwaarder bestemmingsverkeer, en de aan- en afvoer van ruwvoer en mest op eigen bedrijf. Op deze wijze blijven "schone en vuile" weg beter gescheiden. De oorspronkelijke inrit blijft in gebruik voor kleine voertuigen/auto's bestemd voor de bewoners en bezoeker aan het bedrijf. Door de aanpassingen in de verkeersbewegingen wordt het monumentale pand beter beschermd en ontstaat er ook een beter en veiliger leefomgeving voor betrokkenen. De verharding op de bestaande uitrit zal worden voorzien van een nieuwe toplaag van fijn grind in gelijke kleur als het boerenerfgrind rondom de woningen, zie paragraaf 2.2.1.

De tweede bedrijfswoning staat niet meer ten dienste van het agrarisch bedrijf. Daarom wordt de woning met huisnummer 9 omgezet naar een plattelandswoning. Dit maakt bewoning door derden mogelijk.

In de volgende figuur is de gewenste situatie in een situatietekening weergegeven. Een volledige situatietekening op schaal is als bijlage 1 bij deze onderbouwing opgenomen.





Situatietekening gewenste situatie.

Bron: DLV Advies.

Het bouwvlak ter plaatse is niet groot genoeg om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor is het wenselijk het bouwvlak ter plaatse te vergroten. De omvang van het bouwvlak zal daarbij worden vergroot tot 0,89 hectare.

### 2.2.1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsdeskundige een inrichtingstekening opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast. Deze tekening is in de volgende figuur weergegeven.



schaal 1:400



- A- Knotwilg
- B- Landschapsboom (walnoot)
- C- Hoogstam fruitboom
- D- Iepenlaan
- E- Gemengde inheemse haag
- F- Parkeerplaatsen bewoners
- G- Ruwvoer opslag



Titel		
Inpassingsmaatregelen		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
5/7	G. Vink	24-1-2022
Bestandsnaam		
Kanaaldijk Oost 8 Nigtevecht		

### Tekening landschappelijk inrichtingsplan.

Bron: GV advies

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk inrichtingsplan dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. In dit landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en welke soorten beplanting daarvoor worden toegepast. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 2 van de regels.

Door een boomgaard op het voorerf, de bomenrij aan voorzijde van de toegangsweg te herstellen en omzoming/inkadering van het erf wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Hierdoor is er één samenhangend erf. De open structuur met doorzichten naar achter blijft behouden. Daarnaast zal de groenstructuur langs de dijk worden aangevuld.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

### 2.2.2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Op grond van de provinciale interim omgevingsverordening is een beeldkwaliteitsparagraaf vereist op basis van Artikel 8.1 Instructieregel agrarische bedrijven. Het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van dit buitengebied is vanuit de provincie een algemene voorwaarde. In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden de effecten van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit beschreven.

#### Historische analyse plangebied

De locatie is gelegen in het noordelijkste deel van de weidegebieden, de Aetsveldsche polder. Dit gebied is ontgonnen vanaf de stroomrug langs de Vecht. Deze polder kent een onregelmatige blokverkeveling. Als gevolg van de afdamming van de Kromme Rijn in 1122 zakte het waterpeil en kon het komgebied tussen Angstel en Vecht in cultuur worden gebracht. Het Amsterdam-Rijnkanaal is in de jaren rondom 1930 aangelegd en heeft deze polder doorsneden.

#### Kwaliteiten van het plangebied

De locatie is gelegen langs de westelijke rand binnen de bebouwde kom van Nigtevecht in landelijk gebied van gemeente Stichtse Vecht.

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit een agrarisch gebied. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich rivier De Vecht, aan de oost- en zuidzijde de kern Nigtevecht en aan de noordzijde agrarisch gebied. De kwaliteit van de Aetsveldsche polder is de kenmerkende openheid en de lange kavelpaden langs de Vecht. Om de openheid zoals als mogelijk te behouden worden in lijn met het beleid in deze polder alle voorzieningen geconcentreerd. Daarnaast wordt de openheid van het gebied geaccentueerd door een passende erfbeplanting. Het plangebied is niet direct gelegen langs de vecht, waardoor onderhavige ontwikkeling geen afbreuk doet aan de eerder genoemde kavelpaden.

#### *Cultuurhistorische waarden van het plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen De Amsterdam. De Stelling van Amsterdam staat op de werelderfgoedlijst van UNESCO. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is als uitbreiding van de SvA genomineerd. Reden is, dat de NHW een buitengewoon compleet voorbeeld is van een negentiende eeuwse waterlinie. Het ingenieuze hydrologische verdedigingssysteem vormt een lijn van met elkaar verbonden elementen in het landschap. De homogeniteit en de positie van de NHW in het landschap zijn nagenoeg ongewijzigd en herkenbaar gebleven door de tijd heen. De NHW heeft de structuur van het landschap gevormd. Er zijn voor de NHW een drietal uitzonderlijke universele waarden geformuleerd:

- Strategisch landschap
- Watermanagement
- Militaire werken

De Stelling van Amsterdam (SvA) is een voormalige militaire verdedigingslinie rond Amsterdam, aangelegd aan het eind van de negentiende eeuw. De linie is een unieke, 135 kilometer lange (grotendeels in Noord-Holland gelegen) gesloten ring van dijken, dammen, sluisen, forten en inundatiegebieden. De ligging van de onderdelen van de Stelling is bepaald door het onderliggende landschap van het Groene Hart voor het deel in provincie Utrecht. Het gebied buiten de stelling kon in geval van nood onder water worden gezet. Door de beperkte toegankelijkheid van het gebied en door het verbod om in de schootsvelden te bouwen, is op veel plaatsen rond Amsterdam de kenmerkende openheid bewaard gebleven. De zwakke punten (accessen) in de inundatie (niet inundeerbare zones) zijn veelal dijken langs rivieren en droogmakerijen. De forten liggen in de oksel van acces en hoofdverdedigingslijn. De dijkaccessen vormen strakke randen met de inundatievelden. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Stelling van Amsterdam stellen we het waarborgen en herstellen van de samenhang tussen de elementen van de Stelling van Amsterdam centraal.

Met de geringe omvang van het project waarbij het bouwvlak van het agrarische bedrijf wordt uitgebreid tot 1 hectare is de impact op het werelderfgoed nihil.

#### *De kwaliteiten van Landschap Groene Hart in relatie tot het plangebied*

De locatie is gelegen in het landschap dat is aangemerkt als 'Landschap Groene Hart'. Binnen dit landschap zijn de volgende kernkwaliteiten te onderscheiden die zoveel mogelijk dienen te worden behouden:

- openheid
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.
- landschappelijke diversiteit
- rust en stilte

Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen: openheid en intimiteit; rust en reuring; oude en nieuwe overgangen.

De locatie is gelegen in een halfopen gebied dat verder is aan te merken als een stroomgordel. Binnen de stroomgordels (oeverwallen) is met name het behoud van het bodemreliëf, de bestaande landschapselementen, het halfopen landschapsbeeld en het plaatselijk weidevogelgebied van belang.

De belangrijkste te onderscheiden componenten van de uitzonderlijke universele waarde van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies zijn, voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie:

- a. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
  - 1. inundatiegebieden;
  - 2. een zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
  - 3. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
  - 4. waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
  - 5. overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
  - 6. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; en
  - 7. de historische vestingstructuur van de vestingsteden, waaronder Nieuwersluis, gelegen in de Provincie Utrecht;
- b. de grote openheid; en
- c. het groene en overwegend rustige karakter.

en voor de Stelling van Amsterdam:

- a. het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijk geheel, bestaande uit:
  - 1. een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - 2. sluizen en voor- en achterkanalen;
  - 3. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - 4. inundatiegebieden;
  - 5. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
- en
- 6. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- b. de relatief grote openheid; en
- c. de groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het totale (maximale) ruimtebeslag in het landschap toenemen. Het bouwvlak wordt vergroot, echter is er met een bouwvlak van circa 1 hectare nog steeds sprake van een kleinschalige locatie. Daarmee zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de openheid van het (half)open landschap. De impact op het landschap blijft daarmee (zeer) beperkt. Op de plaats waar de sloop en bouw zal plaatsvinden is geen sprake van een zichtbaar bodemreliëf. Daarmee zal het bodemreliëf in het landschap niet worden aangetast. Ten slotte worden met de voorgenomen ontwikkeling geen van de aanwezige landschappelijke elementen en/of weidevogelgebieden aangetast.

Tevens wordt er met de landschappelijke inpassing aanzienlijk waarde toegevoegd aan het gebied. Hiermee worden de kernkwaliteiten van het landschap versterkt.

De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een mogelijke aantasting van de kernkwaliteiten van het Landschap Groene Hart.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft echter een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden dan ook benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

Met de NOVI wordt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken geboden, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. Met de ambities van het Rijk wordt veel gevraagd van de leefomgeving. De ambities vragen meer ruimte dan er eigenlijk beschikbaar is. Derhalve wordt de volgende conclusie gesteld: niet alles kan en niet alles kan overal. De vraag daarbij is hoe kansen kunnen worden verzilverd en eventuele bedreigingen het hoofd geboden kunnen worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Schaarste betekent immers dat moet worden gekozen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten van de overheid: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor deze prioriteiten zijn voor zowel de korte als lange termijn maatregelen nodig die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Daarbij staan de volgende maatregelen centraal:

1. Klimaatbestendige inrichting in 2050:  
Hierbij is het van belang dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vastgehouden, dat functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem en dat de energietransitie naar een volledig duurzame energiewinning verder wordt gestimuleerd en ontwikkeld.
2. Duurzame en circulaire economie:  
Hierbij is het van belang dat de gevolgen voor de economie, mede door de COVID-19 pandemie, zoveel mogelijk worden beperkt en dat bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra, naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, aansluiting wordt gehouden op het verkeers en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en rekening wordt gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Daarbij wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors en worden investeringen gedaan in het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening in samenhang met het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
3. Ontwikkeling Stedelijk Netwerk Nederland:  
Hierbij is het van belang dat wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's, dat de woningbouw een nieuwe, stevige impuls wordt gegeven en dat zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, klimaatbestendig en natuurinclusief. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden het groene karakter, wordt het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad versterkt en wordt de aansluiting op het groene gebied buiten de stad verbeterd.
4. Geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied:  
Hierbij is het van belang dat de biodiversiteit wordt verbeterd, dat steeds meer richting wordt gegeven



aan een duurzame kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap en dat wordt bijgedragen aan een landelijk gebied waarin het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk. Vanuit het Rijk wordt gestreefd naar regie op het samenspel en regie bij het bewaken van de nationale belangen. Dilemma's worden niet uit de weg gegaan, maar er worden kansen gecreëerd, juist door samen met de ambities aan de slag te gaan. Kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. En zo ook kansen om sociale samenhang en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving, stevig te verankeren in de manier van leven en werken.

Het Rijk benoemt wel duidelijk de nationale belangen, maakt nationale keuzes, geeft richting aan decentrale afwegingen én werkt gebiedsgericht. Met de NOVI wil de Rijksoverheid in concrete gebieden tot keuzes komen. Daarbij wil het Rijk doen wat goed is voor heel Nederland en wat tegelijkertijd recht doet aan de eigenheid van de regio's. Dit vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers. Vanuit al deze partijen is daarom al intensief meegedacht bij de totstandkoming van de NOVI. Bij de uitvoering van de NOVI wordt deze samenwerking voortgezet.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Het gaat daarbij om 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. Het rijk geeft daarbij voorkeursvolgorden voor bepaalde ontwikkelingen mee aan de provincies en gemeenten.

Zo lang geen sprake is van een nationaal belang en zo lang de ambities van het Rijk niet worden tegengewerkt geeft het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten. De nationale belangen zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de nationale belangen dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro. Deze toetsing is opgenomen in de paragraaf "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (paragraaf 3.1.3). De verdere toetsing van ontwikkelingen aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

### **3.1.2 Wet plattelandswoningen**

Op 1 januari 2013 is de wettelijke regling voor de 'plattelandswoning in werking getreden. De Wet plattelandswoningen biedt de mogelijkheid om een bestaande bedrijfswoning op een agrarisch perceel te gebruiken voor bewoning door een derde, zonder de planologische bestemming te wijzigen. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat een agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Indien het gemeentebestuur de bedrijfswoning als plattelandswoning kwalificeert, blijft de woning van rechtswege beschouwd als onderdeel uitmakend van de inrichting van het bijbehorende bedrijf, hetgeen er op neer komt dat de woning niet wordt beschermd tegen milieuemissies van (uitsluitend) die inrichting. Een uitzondering hierop is de emissie van luchtkwaliteit en de bescherming ten aanzien van externe veiligheid.

Voor omliggende bedrijven verandert er door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' niets. De als plattelandswoning aangeduide woning blijft voor de omliggende bedrijven te beoordelen als bedrijfswoning.

#### **Planspecifiek**

Op de locatie wordt de tweede bedrijfswoning (nr. 9) omgezet in een plattelandswoning. Dit wordt middels

een functie aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' vastgelegd. De aspecten geurhinder(4.1.2), geluidhinder(4.1.4) en luchtkwaliteit(4.1.3) zijn in deze onderbouwing verder uitgewerkt. Deze aspecten vormen bij dit planvoornemen geen bezwaar.

### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

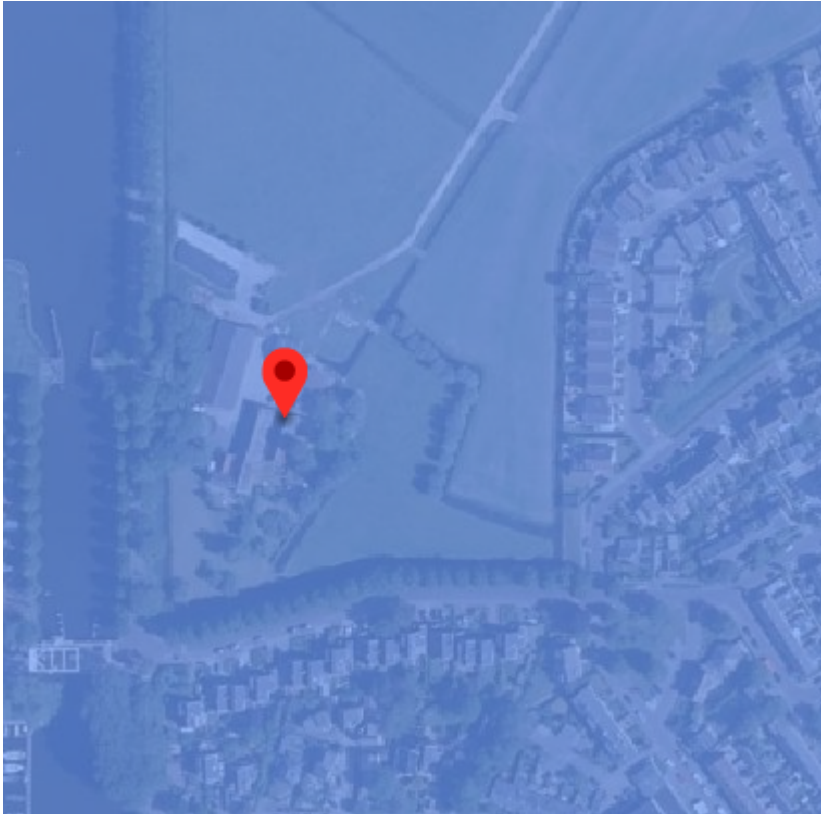
*"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."*

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is, zoals te zien in de volgende figuur, gelegen in een gebied dat is aangemerkt als projectgebied voor 'Stelling van Amsterdam'.



*Uitsnede kaart projectgebieden Barro.*

*Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).*

Voor gebieden welke zijn gelegen in de projectgebieden voor 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' geldt vanuit het Barro dat de kernkwaliteiten van deze gebieden, zijnde de essentiële landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het betreffende erfgoed, niet onevenredig mag worden aangetast. Vervolgens is in het Barro opgenomen dat provincies in een verordening regels moeten vastleggen ten behoeve van het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van de gebieden. De kernkwaliteiten van de betreffende gebieden zijn vervolgens nader uitgewerkt in bijlage 8 bij het Barro.

Voor De Stelling van Amsterdam zijn in de betreffende bijlage bij het Barro de volgende kernkwaliteiten opgenomen:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - sluizen en voor- en achterkanalen;
  - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs
  - dijken;
  - inundatiegebieden;
  - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
  - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter.

Zoals nader bepaald in het Barro dienen de provincies in het ruimtelijk beleid regels op te nemen ter bescherming van de kernkwaliteiten. De provincie Utrecht heeft dergelijke regels opgenomen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Verdere toetsing vindt derhalve dan ook plaats aan het provinciaal beleid. Zoals nader omschreven in de paragraaf Provinciaal beleid wordt aan de betreffende regels voldaan en is voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een

onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en/of van de Romeinse Limes.

### **3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking**

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving te bevatten 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.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

*"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

### **Planspecifiek**

Bij de voorgenomen ontwikkeling is, op basis van deze definitie, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Utrecht**

De provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de visie van de provincie op het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen en biedt de kaders voor de verdere beleidsontwikkelingen. In de omgevingsvisie wordt verwoord welke doelen de provincie voor ogen heeft voor het jaar 2050.

De provincie wil met name inzetten op het mooi en leefbaar houden van de provincie en tegelijkertijd ruimte te bieden aan ontwikkelingen. Om dit te bereiken streeft de provincie naar een aanpak van combineren en concentreren. Dit wil de provincie bereiken door de beschikbare ruimte zoveel mogelijk op meerdere manieren te gebruiken.

Verder is het vergroten van de duurzaamheid een belangrijke ambitie van de provincie. Daarbij wil de provincie echter wel inspelen op wat specifieke gebieden nodig hebben. Zo heeft de provincie voor het landelijk gebied voornamelijk de doelstelling het behouden van de vitaliteit van de kleine kernen, het tegengaan van bodemdaling en de verduurzaming van de landbouw.

De visie stelt zeven beleidsthema's centraal, namelijk:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

#### Stad en land gezond:

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving. Dit houdt in dat de milieukwaliteit goed is, de veiligheid is gewaarborgd, bewegen wordt gestimuleerd, er voldoende mogelijkheden voor ontspanning en ontmoeting zijn en dat iedereen meedoet (participatie). Concreet wil de provincie hierbij inzetten op het terugdringen van de geluidshinder op gevoelige objecten, het realiseren en behouden van voldoende stiltegebieden, het beperken van risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen en van straling door hoogspanningslijnen, het beperken van geurhinder, lichthinder en geluidshinder door industriële bedrijven en het streven naar het voldoen aan de streefwaarden voor luchtkwaliteit en geluid vanuit de World Health Organisation (WHO).

Daarnaast streeft de provincie naar het in gelijke tred ontwikkelen van het (recreatie)groen met de verstedelijkingsopgave. Dit houdt in dat het aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en routes

in de provincie goed aansluit op de behoeften van zowel de inwoners als de bezoekers en daarbij duurzaam, goed bereikbaar en toegankelijk is. Concreet streeft de provincie hierbij naar het optimaal benutten en beleven van recreatiezones en recreatieterreinen voor bezoekers en inwoners, het waar mogelijk uitbreiden van de recreatiezones en recreatieterreinen, de verdere ontwikkeling naar een duurzame vrijetijdseconomie en voldoende vitale vakantieparken en/of recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie.

### **Planspecifiek**

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een uitbreiding van een agrarisch bedrijf, waarbij het aantal te houden dieren niet toeneemt. Vanwege de nieuwste milieu en welzijns normen is een vergroting van de bebouwing wenselijk. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een mogelijke risicovolle inrichting en/of van het transport van gevaarlijke stoffen en de voorgenomen ontwikkeling zal geen onevenredige toename van de geluidshinder, geurhinder, en/of lichthinder tot gevolg hebben. Daarnaast zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling zal de doelstellingen van de provincie op het gebied van milieu en gezondheid daarmee niet in de weg staan.

Verder zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op de recreatieve mogelijkheden en/of routes in de omgeving. Zo wordt het zicht op het aanwezige rijksmonument niet gewijzigd en zal de locatie landschappelijk worden ingepast. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee de recreatieve doelstellingen van de provincie niet in de weg staan.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen die de provincie in de omgevingsvisie heeft gesteld voor "stad en land gezond".

### *Klimaatbestendig en waterrobuust:*

De provincie streeft naar een blijvend robuust en veerkrachtig bodem- en watersysteem, waarbij dit beter kan omgaan met grote hoeveelheden neerslag en droogte. Daarbij dienen de ondergrond en het bodem- en watersysteem duurzaam te worden gebruikt, waarbij het gebruik en de functies van de ondergrond en het bodem- en watersysteem in samenhang met de bovengrondse opgaven worden bekeken, zodat de juiste functie op de juiste plek ligt. Concreet betekent dit dat wordt gezocht naar een veilige en verantwoorde manier om de duurzame energie die het bodem- en watersysteem levert zo optimaal mogelijk te benutten, dat nieuwe opkomende stoffen, zoals medicijnresten, microplastics en PFAS, in het grond- en oppervlaktewater een integraal onderdeel van het waterkwaliteitsbeleid zijn, dat er altijd voldoende en schoon drinkwater is, zelfs wanneer zich een extreme groei van de drinkwater vraag zou voordoen en dat wordt voldaan aan de doelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen).

Daarnaast streeft de provincie naar een klimaatbestendige en waterveilige inrichting van het provinciale grondgebied. Daarbij wordt ingezet op een aantrekkelijke en toekomstbestendige dijk en omgeving langs de Nederrijn en Lek.

### **Planspecifiek**

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Omdat geen sprake is van een toename van het maximaal mogelijke ruimtebeslag van het bedrijf (door de vormverandering blijft oppervlakte van het bouwvlak gelijk) zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige toename van de druk op het bodem- en watersysteem betekenen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is een water Verder is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van stoffen en/of materialen die de bodem en/of het water onevenredig zullen vervuilen.

Verder wordt bij de voorgenomen ontwikkeling gestreefd naar zo goed mogelijk geïsoleerde en duurzame bebouwing. Daarmee wordt de energiebehoefte van het bedrijf lager. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing geschikt gemaakt voor zonnepanelen, om het opwekken van duurzame energie in de toekomst mogelijk te maken. Daarmee draagt het bedrijf bij aan een klimaatbestendige provincie. Daarnaast zal de voorgenomen ontwikkeling de doelstellingen voor bodemdaling en/of de waterveiligheid niet in de weg staan.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen die de provincie in de omgevingsvisie heeft gesteld voor "klimaatbestendig en waterrobuust".

### Duurzame energie:

De provincie streeft er naar om zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2050 geheel CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarbij wil de provincie inzetten op het hernieuwbaar opwekken van het elektriciteitsgebruik in de provincie. Streven is om in 2030 al voor minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik duurzaam en hernieuwbaar op te wekken, waarbij een bijdrage wordt geleverd aan onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen en waarbij geschikte daken zoveel mogelijk worden benut voor het opwekken van duurzame energie en/of klimaatadaptatie.

De doelstellingen van de provincie houden in dat zowel energiebesparing als het opwekken van duurzame energie zoveel mogelijk bevordert dient te worden.

### **Planspecifiek**

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe jongveestal/berging gerealiseerd. Deze nieuwe stal zal volgens de nieuwe milieu vereisten worden gebouwd. Daarmee zal het energieverbruik op de locatie afnemen. Dit draagt bij aan de doelstellingen die de provincie heeft. Daarnaast wordt op de locatie gekeken naar mogelijkheden voor duurzame energie (zonne-energie). Ook dit draagt bij aan de doelstellingen van de provincie die zij hebben voor duurzame energie en het klimaat.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen die de provincie in de omgevingsvisie heeft gesteld voor "duurzame energie".

### Vitale steden en dorpen:

In het kader van vitale steden en dorpen streeft de provincie naar een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat. Daarbij wordt ingezet op circulaire en energieneutrale woningen of woonwijken, het behoud en de versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten, dat iedereen kan beschikken over passende woonruimte, het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woonomgeving en dat alle nieuwbouw in de provincie Utrecht 50% minder primaire abiotische grondstoffen gebruikt.

Daarnaast streeft de provincie naar een duurzame en circulaire economie. Daarbij zet de provincie in op het behoud van het goede economische vestigingsklimaat en levendige stads-, dorps- en wijkcentra, met een bij de behoefte passend aanbod van winkels en andere voorzieningen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een kleinschalige uitbreiding van een agrarischbedrijf. Er zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidshinder, geurhinder, en/of lichthinder. Tevens zal er geen sprake zijn van een toename in dierenaantallen. De gewenste functies concurreren niet met de voorzieningen in de steden en dorpen en staan de ontwikkeling van duurzame woningen en/of voorzieningen niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling staat de verdere ontwikkeling van de vitale dorpen en steden niet in de weg.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen die de provincie in de omgevingsvisie heeft opgesteld voor "vitale steden en dorpen".

### Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

De provincie streeft naar een goede bereikbaarheid per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde en verkeersveilige omgeving. Daarbij wil de provincie dat alle belangrijke nieuwe en bestaande woon- en werklocaties en sociaal-recreatieve voorzieningen binnen de provincie op een ruimte-efficiënte, duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar zijn.

Daarnaast wil de provincie dat de locaties voor wonen, werken en ontmoeten en de bereikbaarheid in onderlinge samenhang, en in samenhang met andere aspecten zoals energie, klimaat, natuur en recreatie zijn afgestemd. Daarbij worden nieuwe grootschalige stedelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van (hoogwaardig OV-) knooppunten gerealiseerd.

Verder wil de provincie een duurzaam en veilig mobiliteitssysteem ontwikkelen, een regionale OV-ring rond de stad Utrecht, met goede verbindingen richting Amersfoort, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en het Zuiden realiseren, dat alle belangrijke werklocaties, middelbare scholen en knooppunten veilig, comfortabel en snel bereikbaar zijn per fiets, de eerste zeven snelfietsroutes realiseren, het openbaar vervoer zero-emissie maken en een impuls geven aan ander zero-emissie vervoer, de routing van

gevaarlijke stoffen in de bebouwde kom beperken, de toename van risico's voor mensen in de meest risicovolle zone rond stationslocaties en langs wegen beperkt wordt en het beter benutten van de bestaande vaarwegen en een transitie naar duurzamer vervoer over land.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de infrastructuur en staat de doelstellingen van de provincie voor een verdere ontwikkeling van een duurzame en veilige bereikbaarheid niet in de weg.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen die de provincie in de omgevingsvisie heeft opgesteld voor "duurzaam, gezond en veilig bereikbaar".

### Levend landschap, erfgoed en cultuur:

De provincie streeft er naar dat bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van de karakteristieke landschappen. Daarbij vertellen bestaande en nieuwe aardkundige monumenten het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen deze bij aan de recreatieve beleving van het landschap. In de provincie Utrecht zijn vijf karakteristieke landschappen te onderscheiden met elk eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden.

### **Planspecifiek**

De locatie is gelegen in het landschap dat is aangemerkt als 'Landschap Groene Hart'. Binnen dit landschap zijn de volgende kernkwaliteiten te onderscheiden die zoveel mogelijk dienen te worden behouden:

- openheid
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.
- landschappelijke diversiteit
- rust en stilte

De locatie is gelegen in een halfopen gebied dat verder is aan te merken als een stroomgordel. Binnen de stroomgordels (oeverwallen) is met name het behoud van het bodemreliëf, de bestaande landschapselementen, het halfopen landschapsbeeld en het plaatselijk weidevogelgebied van belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het totale (maximale) ruimtebeslag in het landschap toenemen. Het bouwvlak wordt vergroot, echter is er met een bouwvlak van circa 1 hectare nog steeds sprake van een kleinschalige locatie. Daarmee zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de openheid van het (half)open landschap. De impact op het landschap blijft daarmee (zeer) beperkt. Op de plaats waar de sloop en bouw zal plaatsvinden is geen sprake van een zichtbaar bodemreliëf. Daarmee zal het bodemreliëf in het landschap niet worden aangetast. Ten slotte worden met de voorgenomen ontwikkeling geen van de aanwezige landschappelijke elementen en/of weidevogelgebieden aangetast.

Tevens wordt er met de landschappelijke inpassing aanzienlijk waarde toegevoegd aan het gebied. Hiermee worden de kernkwaliteiten van het landschap versterkt.

De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een mogelijke aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap rivierengebied.

Daarnaast streeft de provincie naar het behoud en de versterking van de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit. Een onderdeel daarvan is de bescherming van het UNESCO Werelderfgoed. Bij ontwikkelingen in het UNESCO-gebied mag de uitzonderlijke universele waarde in principe niet worden aangetast.

De locatie is gelegen binnen De Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam staat op de werelderfgoedlijst van UNESCO. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is als uitbreiding van de SvA genomineerd. Reden is, dat de NHW een buitengewoon compleet voorbeeld is van een negentiende eeuwse waterlinie. Het ingenieuze hydrologische verdedigingssysteem vormt een lijn van met elkaar verbonden elementen in het landschap. De homogeniteit en de positie van de NHW in het landschap zijn nagenoeg ongewijzigd en herkenbaar gebleven door de tijd heen. De NHW heeft de structuur van het landschap gevormd. Er zijn voor de NHW een drietal uitzonderlijke universele waarden geformuleerd:

- Strategisch landschap

- Watermanagement
- Militaire werken

De Stelling van Amsterdam (SvA) is een voormalige militaire verdedigingslinie rond Amsterdam, aangelegd aan het eind van de negentiende eeuw. De linie is een unieke, 135 kilometer lange (grotendeels in Noord-Holland gelegen) gesloten ring van dijken, dammen, sluizen, forten en inundatiegebieden. De ligging van de onderdelen van de Stelling is bepaald door het onderliggende landschap van het Groene Hart voor het deel in provincie Utrecht. Het gebied buiten de stelling kon in geval van nood onder water worden gezet. Door de beperkte toegankelijkheid van het gebied en door het verbod om in de schootvelden te bouwen, is op veel plaatsen rond Amsterdam de kenmerkende openheid bewaard gebleven. De zwakke punten (accessen) in de inundatie (niet inundeerbare zones) zijn veelal dijken langs rivieren en droogmakerijen. De forten liggen in de oksel van acces en hoofdverdedigingslijn. De dijkaccessen vormen strakke randen met de inundatievelden. Bij ontwikkelingen in het landschap van de Stelling van Amsterdam stellen we het waarborgen en herstellen van de samenhang tussen de elementen van de Stelling van Amsterdam centraal.

Met de geringe omvang van het project waarbij het bouwvlak van het agrarische bedrijf wordt uitgebreid tot 1 hectare is de impact op het werelderfgoed nihil. Tevens wordt er met de landschappelijke inpassing voorzien in een versterking van het landschap.

#### Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De provincie streeft naar een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteit. Dat houdt in dat zij streven naar een gunstige staat van instandhouding van beschermde en bedreigde flora en fauna en een toename van de biodiversiteit zowel binnen als buiten het Natuurnetwerk Nederland. De provincie wil dat de natuur een hoge belevingswaarde heeft en wil in totaal ongeveer 3.000 hectare natuur in de Groene contour realiseren en toevoegen aan het Natuurnetwerk Nederland. Alle nieuwe natuur die nog nodig is voor het Natuurnetwerk Nederland heeft daarbij de functie natuur en is met hoogwaardige natuur ingericht.

Daarnaast streeft de provincie naar een landbouwsector met economisch rendabele bedrijven die circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk zijn (kringlooplandbouw), en dicht bij de inwoners staan. Daarbij worden de nutriëntenkringlopen op het laagst mogelijke niveau gesloten. Verder wil de provincie dat de agrarische sector zelfvoorzienend is in energie en daarnaast deels als groene energieproducent opereert voor derden. Verder is het behoud van het agrarisch cultuurlandschap dat toegankelijk en aantrekkelijk is om in te recreëren van belang.

#### **Planspecifiek**

De locatie is gelegen in het zogenaamde landbouwgebied. In deze gebieden is de agrarische sector de hoofdgebruiker, maar er vindt ook menging met andere functies plaats. In deze gebieden wordt aan agrariërs ruimte geboden te verbreden en voor innovatie, mits andere agrarische bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een kleinschalige ontwikkeling van een agrarisch bedrijf in het landbouwgebied. Daarbij vindt verbreding plaats. Zoals nader aangetoond en omschreven in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1) worden met de voorgenomen ontwikkeling geen omliggende bedrijven en/of functies in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Daarmee is dus geen sprake van het schaden van de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling passend in het gebied.

Daarnaast zal de locatie, zoals nader is aangetoond en omschreven in de paragraaf "Ecologie" (paragraaf 4.2), niet leiden tot een mogelijke aantasting van natuur en/of natuurlijke waarden en staat de voorgenomen ontwikkeling de verdere realisatie en ontwikkeling van natuurgebieden niet in de weg.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen die de provincie in de omgevingsvisie heeft opgenomen voor "toekomstbestendige natuur en landbouw".

#### **Conclusie**

Zoals in het voorgaande omschreven zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredig nadelige gevolgen hebben op de doelstellingen die de provincie heeft beschreven in de zeven beleidsthema's. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Omgevingsvisie provincie Utrecht van de provincie Utrecht.



### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft de provincie Utrecht de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. De omgevingsverordening bevat een vertaling van het ruimtelijke beleidskader uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht naar concrete regels, waarmee de ruimtelijke beleidsvisie van de provincie juridisch is verankerd.

Het plangebied maakt in de interim Omgevingsverordening deel uit van :

- Gebied landschappelijke waarden
- Landschap Groene Hart
- Agrarische bedrijven
- UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies
- CHS - historische buitenplaatszone
- Kernrandzone

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf. In de verordening zijn in artikel 8.1 specifieke regels opgenomen voor agrarische bedrijven. Deze luiden als volgt:

#### **"Artikel 8.1 Instructieregel agrarische bedrijven**

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in:*
  - a. *nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij het gaat om de verplaatsing van een grondgebonden landbouwbedrijf voor het voldoen aan internationale verplichtingen; en*
  - b. *een omschakeling van grondgebonden agrarisch bedrijf naar niet-grondgebonden veehouderij.*
2. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven bevat bestemmingen en regels die voorzien in een agrarisch bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan.*
3. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven kan bestemmingen en regels bevatten die voorzien in uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwperceel voor een grondgebonden veehouderij tot maximaal 2,5 hectare, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
  - a. *voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;*
  - b. *de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;*
  - c. *de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting; en*
  - d. *de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.*
4. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven kan bestemmingen en regels bevatten die nevenactiviteiten toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
  - a. *de nevenactiviteit blijft ruimtelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;*
  - b. *de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel;*
  - c. *erfinrichting en bedrijfsbebouwing zijn landschappelijk goed inpasbaar; en*
  - d. *omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*
5. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing."*

#### Ad. artikel 8.1, lid 1:

Vanuit dit lid geldt een verbod op nieuwe agrarische bouwpercelen en op de omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden veehouderij.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een nieuw bouwperceel en geen sprake van een omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij.

#### Ad. artikel 8.1, lid 2:

Vanuit dit lid mogen agrarische bouwpercelen maximaal 1,5 hectare groot zijn, mag per bouwperceel

slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn en mag in bedrijfsgebouwen maximaal één bouwlaag worden gebruikt voor het stallen van dieren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de vergroting van een bestaand bouwperceel. Het huidige bouwperceel is ongeveer 0,45 hectare groot. De oppervlakte van het bouwperceel zal met de voorgenomen ontwikkeling worden vergroot tot 1 hectare. Er is daarmee geen sprake van een bouwperceel van meer dan 1,5 hectare.

Verder zijn op de locatie 2 bedrijfswoningen aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op de realisatie van een nieuwe of extra bedrijfswoning.

Ten slotte is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van het stallen van dieren op meer dan één bouwlaag.

Ad. artikel 8.1, lid 3:

Op basis van dit lid kan onder voorwaarden een bouwperceel van meer dan 1,5 hectare worden toegestaan tot een maximale omvang van 2,5 hectare.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een bouwperceel van meer dan 1,5 hectare. Toepassing aan dit lid is dan ook niet van toepassing.

Ad. artikel 8.1, lid 4:

Op basis van dit lid kunnen onder voorwaarden nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven worden toegestaan. Hierbij geldt dat de nevenactiviteiten ondergeschikt moeten zijn aan de agrarische bedrijfsvoering, de nevenactiviteiten plaats moeten vinden binnen een bestaand bouwperceel, de erfinrichting en bebouwing goed inpasbaar moeten zijn en dat omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het uitvoeren van nevenactiviteiten in de vorm van opslag in het monumentale pand. Deze ruimte is niet geschikt om te gebruiken voor de agrarische bedrijfsvoering. Deze activiteit wordt tegelijkertijd aangevraagd middels een omgevingsverordening en maakt geen deel uit van dit plan.

De gewenste nevenactiviteiten zijn zowel in omvang als in arbeidstijd en inkomsten ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering.

Daarnaast vinden de nevenactiviteiten plaats op een bestaand bouwperceel.

Tevens vinden de nevenactiviteiten geheel inpandig in plaats. Deze bebouwing betreft kwalitatief hoogwaardige bebouwing die bijdraagt aan de beleving van het landschap en aan de verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse. Daarmee is de activiteit en de bebouwing goed inpasbaar in het landschap.

Ten slotte worden met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader omschreven en aangetoond in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1), geen van de omliggende bedrijven en/of functies in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Ad. artikel 8.1, lid 5:

Uit bovenstaande uiteenzetting, de planologische regeling zoals opgenomen in artikel 3 van de regels en de beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in paragraaf 2.2.2 blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

## **Tussenconclusie**

Aan de eisen van artikel 8.1 wordt voldaan.

Zoals nader omschreven in de paragraaf "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (paragraaf 3.1.3) en de paragraaf "Omgevingsvisie Utrecht" (paragraaf 3.2.1) is de locatie gelegen in een gebied dat deel uitmaakt van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Voor ontwikkelingen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn in artikel 7.2 de volgende specifieke bepalingen opgenomen:

### **"Artikel 7.2 Instandhouding en versterking (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies**

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties in het (Voorlopige Lijst) UNESCO

*Werelderfgoed Hollandse Waterlinies:*

- a. *neemt de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en bevat bestemmingen en regels ter instandhouding en versterking daarvan; en*
- b. *bevat geen bestemmingen en regels die activiteiten toestaan die die waarde aantasten.*
2. *Als uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening en de Gebiedsanalyses Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies.*
3. *Ontheffing van het eerste lid kan alleen worden verleend als:*
  - a. *er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang;*
  - b. *reële alternatieven die de Hollandse Waterlinies niet of minder aantasten ontbreken;*
  - c. *de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt; en*
  - d. *er op of nabij de locatie waarvoor ontheffing wordt gevraagd voldoende compenserende maatregelen worden genomen, in de vorm van versterking van de (resterende) uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies.*
4. *De motivering van een bestemmingsplan bevat:*
  - a. *een beschrijving van de in het plangebied aanwezige uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies, en*
  - b. *een beschrijving en motivering van de wijze waarop die waarde in acht is genomen."*

In feite wordt in dit artikel gesteld dat ontwikkelingen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie alleen kunnen plaatsvinden als vooraf voldoende duidelijk is dat de kernkwaliteiten en waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet worden geschaad.

De belangrijkste te onderscheiden componenten van de uitzonderlijke universele waarde van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies zijn, voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie:

- a. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
  1. inundatiegebieden;
  2. een zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
  3. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
  4. waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
  5. overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
  6. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; en
  7. de historische vestingstructuur van de vestingsteden, waaronder Nieuwersluis, gelegen in de Provincie Utrecht;
- b. de grote openheid; en
- c. het groene en overwegend rustige karakter.

### **Tussenconclusie**

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling. De impact op het landschap blijft daarmee zeer beperkt. Het gedeelte is nu in gebruik als landbouwgrond en ligt aansluitend aan het bouwvlak. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinies. Tevens is de stelling van Amsterdam in het bestemmingsplan ook beschermd met de bestemmingsregel 'Waarde - Cultuurhistorie 3'.

Cultuurhistorische hoofdstructuur buitenplaatszone Vecht

### **"Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur**

1. *In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden*

2. Als waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening, voor de volgende gebieden:
  - a. de Historische buitenplaatszone, die bestaat uit de deelgebieden Stichtse Lustwarande, Langbroek erweitering, Vecht, Amersfoortseweg (Wegh der Weegen), Laagte van Pijnenburg, Valleilandgoederen, Amelisweerd, Kasteel de Haar, Landgoed Linschoten, Maarsbergse Flank en Prattenburg-Remmerstein;
3. De motivering van een bestemmingsplan bevat:
  - a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
  - b. een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden."

De cultuurhistorische waarde van de Historische buitenplaatszone ligt met name in:

- a. de samenhang van parkstructuren, hoofdhuizen en bijgebouwen;
- b. de zichtassen en zichtrelaties tussen buitenplaatsen en de omgeving;
- c. de kenmerken van de buitenplaatszone in relatie tot het onderliggende landschap.

De zichtassen en zichtrelaties, die als lange lijnen doorlopen vanuit de buitenplaatsen en landgoederen naar hun omgeving, hebben een directe relatie met de aanleg en structuur van de historische buitenplaatsen en landgoederen. Aantasting van een zichtas/zichtrelatie betekent een directe aantasting van de waarde van de buitenplaats/het landgoed. Daarom is het van belang dat de nog aanwezige zichtassen en zichtrelaties bij ontwikkelingen worden gerespecteerd en gehandhaafd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling. De impact op het cultuurhistorische landschap blijft daarmee zeer beperkt. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de structuur van het landschap. Daarnaast wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Deze wordt door een landschapsdeskundige opgesteld. Deze houdt rekening met de aanwezige kernkwaliteiten en cultuurhistorische kenmerken van het landschap. Het volledige landschappelijke inrichtingsplan is in bijlage 2 bij de regels opgenomen. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van de Historische buitenplaatszone en het UNESCO Werelderfgoed De Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tevens is De Nieuwe Hollandse Waterlinie in het bestemmingsplan ook beschermd met de bestemmingsregel Waarde - Cultuurhistorie 3 en buitenplaatszone Vecht is beschermd met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 4.

Landschap Groene Hart

#### **"Artikel 7.9 Instructieregel landschap**

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
  - a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
  - b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan."

#### **Tussenconclusie**

De locatie is gelegen in het landschap dat is aangemerkt als 'Landschap Groene Hart'. Binnen dit landschap zijn de volgende kernkwaliteiten te onderscheiden die zoveel mogelijk dienen te worden behouden:

- openheid
- (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.

- landschappelijke diversiteit
- rust en stilte

De locatie is gelegen in een halfopen gebied dat verder is aan te merken als een stroomgordel. Binnen de stroomgordels (oeverwallen) is met name het behoud van het bodemreliëf, de bestaande landschapselementen, het halfopen landschapsbeeld en het plaatselijk weidevogelgebied van belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het totale (maximale) ruimtebeslag in het landschap toenemen. Het bouwvlak wordt vergroot, echter is er met een bouwvlak van circa 1 hectare nog steeds sprake van een kleinschalige locatie. Daarmee zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de openheid van het (half)open landschap. De impact op het landschap blijft daarmee (zeer) beperkt. Op de plaats waar de sloop en bouw zal plaatsvinden is geen sprake van een zichtbaar bodemreliëf. Daarmee zal het bodemreliëf in het landschap niet worden aangetast. Ten slotte worden met de voorgenomen ontwikkeling geen van de aanwezige landschappelijke elementen en/of weidevogelgebieden aangetast.

Tevens wordt er met de landschappelijke inpassing aanzienlijk waarde toegevoegd aan het gebied. Hiermee worden de kernkwaliteiten van het landschap versterkt.

De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een mogelijke aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap rivierengebied.

Kernrandzone

#### **"Artikel 9.8 Instructieregel kernrandzone**

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:*
  - a. *de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;*
  - b. *de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnenvelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;*
  - c. *tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en*
  - d. *omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.*
2. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing bevat ook een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing."*

#### **Tussenconclusie**

Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen verstedelijking mogelijk maakt, is dit artikel niet van toepassing.

#### **Conclusie**

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de regels zoals zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht van de provincie Utrecht.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Gemeentelijke structuurvisie

De gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 12-01-2022 de Omgevingsvisie Stichtse Vecht vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

Voor de omgevingsvisie Stichtse Vecht zijn bij de start drie overkoepelende opgaven geformuleerd:

- Aantrekkelijke, bereikbare en gezonde leefomgeving voor wonen, werken en recreëren
- Versterken van de kwaliteit van cultuurhistorie, landschap en natuur
- Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor de energietransitie

Uit het proces met de samenleving en de betrokkenen van de gemeente is een behoorlijke lijst met actuele onderwerpen naar voren gekomen waar de omgevingsvisie op in zou moeten gaan. Hieruit hebben we de rode draad van spelende thema's en opgavengedestilleerd.

Het gaat om de volgende opgaven en verantwoordelijkheden:

- Gezondheid voor iedereen
- Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven (wonen en werken)
- Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio
- Prettig leven in de kernen
- Ruimte voor recreatie
- Toekomstbestendig vitaal platteland
- Werken aan klimaatverandering

#### Gezondheid voor iedereen

Het aspect gezondheid bestaat uit gezondheidsbevordering en gezondheidsbescherming. Met de Omgevingswet is het verplicht om bij afwegingen over de toekomst van de fysieke leefomgeving gezondheid expliciet mee te nemen. Hierbij heeft de gemeente de volgende opgaven opgesteld:

- Een gezonde levenswijze stimuleren bij alle inwoners van Stichtse Vecht. Hiervoor zijn nodig: ruimte voor ontmoeten, een groene leefomgeving en mogelijkheden tot bewegen.
- Negatieve gezondheidseffecten van de grote infrabundel en de Zuilense Ring zoveel mogelijk beperken/oplossen. Hierbij spelen de aspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een beter leefklimaat op de locatie. De last op het monumentaal pand neemt af. Echter heeft het plan verder nog geen effecten op het gezondheidsaspect. Wel biedt het plan ruimte voor een toekomstige ontwikkeling waarbij de stal zal worden aangepast ten behoeve van een emissie reducerende vloer. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de omgevingsvisie.

#### Ruimte voor de verstedelijkingsopgaven

Dit thema gaat over de grote woningbouwopgave bij de OV-knooppunten en de bedrijvigheid. Er is een enorme behoefte aan woningen vanuit de regio en vanuit de Stichtse Vecht zelf. Vanuit de provincie geldt de wens om de bedrijventerreinen in Stichtse Vecht te intensiveren. Daarnaast het bieden van een goede vestigingsplaats en ontwikkelingsruimte voor kleine, lokale ondernemers buiten de bedrijventerreinen. De volgende opgaven zijn de de gemeente opgesteld:

- Grote aantallen woningen bouwen voor de eigen bevolking en de regio. Versnelde groei.
- Ontwikkelen/uitvoeren plannen OV-knooppunt Breukelen en omgeving:
  1. Op termijn: hoogwaardig woon- en werkmilieu direct rondom OV-knooppunt;
  2. Op lange termijn: kansen voor een grote woningbouwlocatie. Eerst goed onderzoek doen.
- bedrijven goede vestigingslocaties bieden door:
  1. Revitaliseren en kwaliteitsverbetering bestaande bedrijventerreinen;
  2. Hoogwaardig en toekomstbestendig ontwikkelen en uitbreiden bedrijventerrein Breukelerwaard;
  3. Mogelijkheid onderzoeken voor extra ruimte voor bedrijventerrein voor in de toekomst

4. Ruimte voor kleine ondernemers om te ondernemen aan huis, zowel in kernen als buitengebied.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling biedt ruimte aan een lokale agrarische ondernemer in het buitengebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op woningbouw of bedrijventerreinen. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de omgevingsvisie.

##### Goede bereikbaarheid in een steeds vollere regio

Centraal staat de balans tussen bereikbaarheid aan de ene kant en leefbaarheid en gezondheid aan de andere kant. In de huidige situatie leveren leefbaarheid en gezondheid te veel in. De gemeente wil de goede bereikbaarheid behouden. Er wordt ingezet op het verminderen van de omgevingsruimte die vervoersmiddelen gebruiken. Het verminderen van overlast zorgt voor een betere balans. Een transitie naar duurzaam en schoon vervoer draagt hier aan bij. Hierbij heeft de gemeente de volgende opgaven opgesteld:

- Inzetten op duurzaam, schoon en informatie-intensief vervoer.
- Bezoekers via Groene Poorten over laten stappen op schone, duurzame en stille vervoersvormen
- Lokaal en recreatief fietsgebruik stimuleren met fijnmazig en compleet routenetwerk.
- Herbezinning op wegontwerp waarbij langzaam verkeer belangrijker wordt.
- Het gebruik van de stations intensiveren en zorgen voor een doelmatig OV-netwerk. Bedrijventerreinen en werklocaties zijn goed bereikbaar met zowel het OV als de auto.
- Rust oostelijke en westelijke veenweidegebieden koesteren en bij ontwikkelingen verbeteren.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de bereikbaarheid. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de omgevingsvisie.

##### Prettig wonen in de kernen

Voor de vitaliteit van de kleine kernen is het belangrijk dat er een goede bevolkingsbalans is. Er is behoefte aan nieuwe woningen voor jongeren/starters en ouderen. Een vitale en krachtige samenleving staat het best in haar kracht als er ruimte voor eigen initiatief en ontmoeting is. Dit betekent dat de gemeente de samenleving faciliteert met duidelijke regels en meer meedenken in de bedoeling van de plannen. Denken vanuit kansen en minder vanuit risico's. Daarnaast is het van belang dat de voorzieningen voor iedereen goed bereikbaar zijn. Daarom wordt er gestreeft naar een volledig voorzieningennetwerk. In de kleinere kernen zullen nieuwe passende woningen worden gebouwd. Tot 2030 zullen er circa 1.400 nieuwe woningen bij de kernen worden gebouwd. De aanwezigheid van groen en landschap is zeer bepalend voor het woongenot (en klimaatbestendigheid). Hierbij heeft de gemeente de volgende opgaven opgesteld:

- Samen met de inwoners maken we de optimale leefbaarheidsbalans per kern (wijk).
- De eigen identiteit van elke kern behouden we. Nieuwe initiatieven dragen bij aan de identiteit.
- De samenleving ruimte bieden voor ontmoeting en eigen initiatief.
- We zorgen voor een volledig voorzieningennetwerk, waarbij de voorzieningen zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor iedereen.
- We bouwen nieuwe passende woningen bij de kleine kernen t.b.v. de vitaliteit. Dit is maatwerk per kern.
- We bieden ruimte aan werken in de kernen.
- We zetten in op groen in en rondom de kernen. Elke inwoner heeft in de buurt een parkje, natuurgebied of omliggend landschap.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het groene landschap in de nabijheid van de kern. Verder heeft dit plan geen invloed op de woningbouw of voorzieningen in de omgeving.

##### Ruimte voor recreatie

Het buitengebied van Stichtse Vecht is populair als groen uitloopgebied. Er zijn veel bijzondere kwaliteiten zoals kastelen en buitenplaatsen aan de rivier de Vecht. Samen met de historische vechtdorpen vormen zij een bijzondere parelsnoer. Het verhaal van de goudeneeuw, de stelling van Amsterdam en de Waterlinies bieden een bijzondere diversiteit met historische ruimtelijke kwaliteiten. Maar ook biedt het het buiten gebied rust, ruimte en pittoreske dorpskernen karakteristiek voor het Groene Hart. De

gemeente wil een goede balans creëren tussen enerzijds ruimte maken en geven aan recreatie en anderzijds het voorkomen van overlast door recreatie. Dit door recreanten beter te spreiden over de hele gemeente. Er zijn grote kansen voor ondernemers op het gebied van recreatie- en ontspanningseconomie. De gemeente biedt ondernemersruimte als de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteiten/identiteit. Zo denken ze actief mee met agrarische ondernemers die willen verbreden t.b.v. de gewenste landbouwtransitie naar Kringlooplandbouw en duurzaam toerisme. De gemeente heeft hierbij de volgende opgave geformuleerd:

- We zorgen voor een betere spreiding van de recreanten over de hele gemeente.
- Door te focussen op kwaliteiten trekken we de juiste bezoekers.
- De recreatieve aantrekkingskracht is toekomstbestendig door de verschillende identiteiten van Stichtse Vecht te koesteren. We werken gebiedsgericht en gaan zorgvuldig om met de waarden.
- We zetten in op duurzame en schone vrijetijds mobiliteit.
- We bieden ondernemersruimte in de recreatie- en ontspanningseconomie als de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteiten/identiteit. Hiervoor gaan we de verhaallijnen goed faciliteren.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud van een groen landschap en het behoud van historisch erfgoed. Het agrarische landschap is van groot belang bij het behoud van groen en ruimte, het maakt deel uit van de historische ruimtelijke kwaliteiten. Hierdoor wordt en blijft de historie beleefbaar.

#### Toekomstbestendig vitaal platteland

In het veenweidegebied is de melkveehouderij de belangrijkste drager en beheerder van het landschap. Het beeld en de beleving van de kenmerkende groeneweiden met sloten en koeien worden door de meeste mensen hoog gewaardeerd. De gemeente wil ondernemersruimte om binnen de landbouw te ontwikkelen, maar ook om te verbreden. Daarmee worden agrarische bedrijven als individuele onderneming gezien. Echter is uitbreiding buiten de verleend natuurbeschermingswet-vergunning moeilijk. De gemeente denkt mee in mogelijkheden ruimte geven aan groei met behoud van de erfstructuur en landschappelijk waarden. Landelijk is de belangrijkste trend in de afgelopen decennia schaalvergroting van de hoeveelheid vee. Schaalvergroting kan bij voorkeur alleen wanneer dit past bij de bedrijfsvoering en wanneer in onbruik geraakte bijgebouwen gesloopt worden. Samen met de agrariërs willen we kijken hoe we ruimte kunnen geven aan groei met behoud van de erfstructuur en de landschappelijk waarden. Hierbij kan ontwikkeling van de landbouw richting natuur-inclusief en kringlooplandbouw tot de mogelijkheden behoren. Daar horen professionalisering, modernisering en innovatie bij. De gemeente ziet veel kansen voor groei van de economische omvang van de landbouw in verbreding. Hiermee kan aansluiting worden gezocht op het gebied van recreatie en wordt de gebruikswaarde van het landelijk vergroot. In de toekomst is er nog 40% van de huidige agrarische bedrijven over. Naast ruimte voor de agrariërs dient ook nagedacht te worden over vervolgfuncties voor de stoppende agrarische bedrijven. Wonen, recreatie en natuur zijn de meest voor de hand liggende opties. Daarbij moet wel goed afgewogen worden wat dit betekent voor de agrariërs die wel doorgaan. De gemeente heeft hierbij de volgende opgave geformuleerd:

- We bieden ontwikkelruimte binnen de landbouw als het omgevingsbeslag kleiner wordt. Dit kan door intern salderen of extern salderen. Professionalisering, modernisering, innovatie in combinatie met verbreding dragen hier aan bij.
- Opschaling van vee (meer dieren per ha.) is alleen mogelijk als er een substantiële landschappelijke en/of maatschappelijke meerwaarde wordt geleverd.
- De meest kansrijke economische groeimogelijkheden voor de landbouw zitten in de verbreding en in duurzamer en natuurinclusiever. De gemeente stimuleert en faciliteert waar mogelijk de agrariërs die willen verbreden en/of duurzamer en natuurinclusiever willen worden.
- We gaan naar een multifunctioneler platteland. Daarbij streven we naar een gevarieerder, duurzamer/natuurinclusiever en multifunctioneel landschap met een hogere opvangcapaciteit voor nevenfuncties en natuur.
- De bodemdaling en veenoxidatie willen we stoppen of vertragen. Voor dit transitieproces is een integrale en gebiedsgerichte aanpak een geschikt middel. Wij willen dit gezamenlijk oppakken met buurgemeenten en Provincie. Wij vinden dat de Provincie (en/of Rijk) hier een leidende rol heeft. We winnen tijd door de bodemdaling en veenoxidatie te vertragen m.b.v. onderwaterdrainage.
- We onderzoeken samen met de samenleving de mogelijkheden voor een toekomstbestendig plan voor Veenweidegebied West. Dit kunnen ook meerdere kleine plannen worden.



- We geven mede invulling aan de EVZ's uit de POVI. De provincie Utrecht is hiervoor verantwoordelijk.
- We gaan richtlijnen maken voor hoe om te gaan met vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) en de bijbehorende stikstofruimte.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toekomstbestendige ontwikkeling van een melkveehouderij. Er is geen sprake van opschaling maar van een efficiënter en beter ingedeeld erf. De locatie is gelegen in een gebied waar de doelstelling business as usual betreft. Met de ontwikkeling wordt het agrarische bedrijf en omliggende landschap behouden. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de omgevingsvisie van de gemeente.

#### Werken aan klimaatverandering

Het klimaat verandert wereldwijd, veroorzaakt door de uitstoot van koolstofdioxide en andere broeikasgassen. Ook in de Stichtse Vecht zijn de veranderingen te ervaren., zo wordt het weer extremer, meer regenval en langere perioden van droogte en hittegolven. Ook stijgt het risico op overstromingen door grotere rivierafvoeren. Om onze omgeving nu en in de toekomst leefbaar en aangenaam te houden, werken we via twee sporen aan klimaatverandering:

- We passen ons aan aan de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie).
- We beperken verdere klimaatverandering door minder broeikasgassen uit te stoten (klimaatmitigatie).

Klimaatverandering vergroot de kans op: wateroverlast door hevige regenbuien, langere periodes van droogte, hittestress en overstromingen. Om de overlast en schade te beperken zijn ruimtelijke maatregelen én brede bewustwording nodig. Bij nieuwe ontwikkelingen is een robuust en toekomstbestendig bodem- en watersysteem uitgangspunt voor hoe je ontwikkelt en waar je ontwikkelt. Technische oplossingen kunnen oplossingen bieden om op, vanuit bodem en water gezien, onlogische plaatsen toch te ontwikkelen. Het bodem- en watersysteem is gemeente overschrijdend.

Daarnaast staan we voor een ingrijpende energietransitie. Het Nationaal Klimaatakkoord geeft richting met een beoogde CO<sub>2</sub>-reductie van 49% in 2030 t.o.v. 1990. We willen in 2040, uiterlijk 2050, alleen nog maar duurzaam opgewekte energie gebruiken. Om een groener en klimaatbestendiger Stichtse Vecht te worden, werken we naast duurzame energieopwekking aan energiebesparing, duurzame mobiliteit, warmtetransitie (aardgasvrij) en klimaatadaptatie. We beperken ons ruimtegebruik door nieuwe functies slim te combineren. We zoeken bij het opwekken van duurzame energie zoveel mogelijk naar een combinatie van functies en/of maatregelen om de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te verbeteren evenals de recreatieve beleving. We realiseren zoveel mogelijk zon op daken en gevels door inwoners, agrariërs en bedrijven te stimuleren zonnepanelen op hun daken en gevels te leggen. Voor grondgebonden zonne-energie hebben we de voorkeursvolgorde vastgelegd in het beleidskader zonnevelden.

De gemeente heeft in de visie de volgende opgaven geformuleerd:

#### **Klimaatadaptatie**

- Bewustwording van de ruimtelijke impact van reageren op de klimaatverandering.
- Meer ruimte voor groen en water t.b.v. verkoeling, water vasthouden en bergen.
- Robuust en toekomstbestendig bodem- en watersysteem leidend bij ontwikkelingen.
- De bodemdaling en veenoxidatie stoppen/vertragen in veenweidegebied.

#### **Klimaatmitigatie**

- Klimaatbestendiger Stichtse Vecht door slim ruimtegebruik, duurzame mobiliteit, minder veenoxidatie, energiebesparing, warmtetransitie (aardgasvrij) en de opwek van zonne-energie.
- Er wordt binnen Stichtse Vecht minimaal 0,1 TWh duurzame energie opgewekt voor 2030 en minimaal 021 TWh voor 2040. De focus ligt in de nabije toekomst op zonne-energie. Hierbij hanteren we onze voorkeursvolgorde.
- Voor de lange termijn zetten we ook in op andere vormen van duurzame energie. Daarvoor doen we eerst onderzoek (en pilots). We bespreken met de buurgemeenten hun energieplannen en werken waar mogelijk samen.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente. De nieuwe jongveestal wordt duurzaam en klimaatbestendig gebouwd. Daarnaast wordt het dak tevens geschikt voor

het opwekken van zonne-energie. Hiermee past de ontwikkeling binnen de gemeentelijke omgevingsvisie. De locatie is gelegen binnen de belevingszone van de langzame Vecht. Hier zijn veranderingen alleen mogelijk als ze de typische beleving van de Langzame Vecht behouden en/of versterken. De bestaande kwaliteiten op het gebied van erfgoed, cultuurhistorie en landschap zijn leidend. De belevingszone is over het algemeen maar een smalle zone, zeker in de kernen. Daardoor valt een groot deel van het gebied buiten de belevingszone. Hier is de bandbreedte breder voor ontwikkelingen die aanvullend zijn op de typische beleving van de Langzame Vecht.

De gewenste ontwikkeling is nodig voor het behoud van een duurzame toekomstbestendige agrarische locatie. Het agrarische bedrijf maakt deel uit van het typische landschap. De ontwikkeling draagt tevens bij aan het behoud van het monumentale erfgoed en doormiddel van de landschappelijke inpassing aan de kwaliteit van het landschap. Dit komt de beleving ten goede.

### **Conclusie**

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie van gemeente Stichtse Vecht.

### **3.3.2 Toekomstvisie**

De gemeente Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 'focus op morgen' vastgesteld. In de toekomstvisie is opgenomen waar de gemeente goed in is, wat de kernwaarden van de gemeente zijn, wat de gemeente belangrijk vindt en wat de gemeente graag wil behouden. Het is een visie waarmee een duurzaam afwegingskader wordt neergelegd. Duurzaam in die zin waarbij economie en ecologie hand in hand gaan. En duurzaam in de zin van het streven duurzaamheid in het beleid en handelen te verankeren. De toekomstvisie biedt een meetlat waarlangs bestuurlijke en beleidsmatige keuzes gemaakt kunnen worden.

Deze toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

- een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
- inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
- de opgaven en kansen voor de toekomst;
- het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

De kernkwaliteiten van Stichtse Vecht zijn voor een belangrijk deel gevormd door de ligging en de historie van het gebied. Betekenis krijgen deze kernkwaliteiten pas door het belang dat mensen er aan hechten. Mensen beïnvloeden het gebied en het gebied de mensen: het is die wisselwerking die het DNA bepaalt. Het gebied dat de gemeente beslaat is groot en divers: van landelijk en dorps tot stedelijk groot en druk.

Het landschap, ontstaan vanuit de middeleeuwse ontginning (turfstekers), heeft de basis gelegd voor het huidige gebruik. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningsstelsel geeft de leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap wordt door de gemeente gezien als een cruciale opgave voor de toekomst.

Binnen de gemeente zijn meer dan 60 agrariërs actief. Zij zijn de beheerders en dragers van het landschap. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen meer agrariërs behouden blijven voor dit gebied. Hierdoor kan het landschap zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden en versterken.

### **Planspecifiek**

De initiatiefnemer is 1 van de meer dan 60 agrariërs in het gebied. De uitbreiding van het bouwvlak en het wijzigen van de tweede bedrijfswoning naar plattelandswoning draagt bij aan de realisatie van een toekomstbestendig bedrijf. De melkveehouderij is een belangrijk onderdeel voor het behoud van het landschap en de identiteit van de leefomgeving. Hierbij is ruimte voor ondernemerschap nodig om zo een vitale economische bedrijfsvoering mogelijk te maken.

### 3.3.3 Perspectiefnota Landbouw

De gemeente Stichtse Vecht heeft mei 2021 de perspectiefnota Landbouw opgesteld.

Gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie om te werken aan een vitaal platteland, met de agrarische sector als belangrijke economische drager. Naast landbouw betreft dit ook onder andere recreatie, natuur- en landschapsbeheer en duurzame energieproductie. Om toekomstige ontwikkelingen in de agrarische sector mogelijk te maken, wil de gemeente ruimte bieden in haar Omgevingsvisie. Om inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkelingen is CLM Onderzoek & Advies gevraagd een toekomstvisie vanuit agrarisch perspectief en met betrokkenheid van agrariërs op te stellen en daarop onafhankelijk te reflecteren.

De ondergrond in gemeente Stichtse Vecht, deels veen en deels klei, vormen een uitstekende basis voor grasland. Op maar liefst 95% van de gronden groeit gras, overwegend voor melkkoeien. Melkveehouders zijn verreweg de belangrijkste groep agrarische ondernemers in de gemeente. Zij houden vaak naast hun melkkoeien en jongvee, ook wat schapen. Gemiddeld zijn de bedrijven 20% tot 25% kleiner dan het landelijk gemiddelde. Ook in Stichtse Vecht worden agrarische bedrijven groter. Zij nemen gronden van stoppende collega's over en gaan meer dieren houden. Relatief veel agrarisch ondernemers, een derde van het totaal, spannen zich in voor het beheer van natuur en landschap. Graslandbedrijven in een open buitengebied met koeien en schapen in de wei en agrarische natuur geven kleur aan het buitengebied van gemeente Stichtse Vecht.

De bedrijfsvoering wordt gereguleerd door wet- en regelgeving van de Europese unie, het rijk, de provincie en de gemeente. Het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid, mest- en ammoniakbeleid, de natuurbeschermingswet en het bestemmingsplan vormen belangrijke kaders ter bescherming van de omgeving. In de nabije toekomst krijgen agrarisch ondernemers te maken met nieuwe maatschappelijke opgaven. Dat zijn het voorkomen en omgaan met klimaatverandering, de productie van duurzame energie, bevorderen van natuur en biodiversiteit, en ruimte bieden aan wonen, werken en recreëren. Al deze opgaven vergen ruimte en in combinatie met bestaande regelgeving is er grote behoefte aan gronden en ontstaat er drukte in het landelijk gebied. Die drukte vormt een bedreiging voor agrarisch ondernemers, voor de kwaliteit van het buitengebied en daarmee ook voor de leefomgeving van inwoners van gemeente Stichtse Vecht.

Voor de landbouw zijn vier belangrijke trends te onderscheiden. Bedrijven kunnen verder gaan op de ingeslagen weg ('business as usual'), verdergaand verduurzamen (bijv. natuurinclusieve kringlooplandbouw), bedrijfsvoering verbreden (bijv. recreatie, toerisme of verkoop aan huis) en functieverandering inclusief bedrijfsbeëindiging (bijv. grootschalige energieproductie en woningbouw). Daarnaast zijn er in de gemeente deelgebieden te onderscheiden met specifieke kwaliteiten en omstandigheden. Door verschillende ambities van agrarische ondernemers en potenties in elk deelgebied zal de huidige diversiteit van agrarische bedrijven ook in de toekomst blijven. Die diversiteit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het buitengebied en vormt een kracht van de gehele agrarische sector in de gemeente. Agrarisch ondernemers geven aan dat het niet nodig is om specifiek sturing te geven aan deze trends. Veel bedrijven zijn relatief kleinschalig, met koeien in de wei en hebben aandacht voor natuur en landschap. Daarmee sluit hun huidige bedrijfsvoering reeds aan op een breder in de samenleving bestaand wensbeeld. Zuivelfabrieken en andere afnemers stimuleren met financiële prikkels en kwaliteitseisen agrarisch ondernemers verder in de richting van een nog duurzamere bedrijfsvoering. De gemeente zou ruimte kunnen bieden voor specifieke opgaven, zoals de productie van duurzame energie, de bouw van woningen en bedrijven, en kunnen zorgen voor infrastructuur voor recreatie en toerisme.

#### Planspecifiek

Op de locatie is sprake van een relatief kleine melkveehouderij. Als belangrijke gebruiker van het landelijk gebied, bied de melkveehouderij een grote bijdrage aan de cultuurhistorie van het buitengebied van gemeente Stichtse Vecht. Het bestaande bouwvlak biedt te weinig ruimte om de maatschappelijk gewenste agrarische ontwikkeling mogelijk te maken. Meer ruimte voor de dieren, een beter dieren welzijn en verduurzaming zijn noodzakelijk voor een houdbare agrarische bedrijfsvoering. Tevens biedt de nieuwe stal mogelijkheden om bij te dragen aan de energietransitie. Met zonnepanelen op het dak is het mogelijk om duurzame energie te produceren. Productie van duurzame energie is het best te realiseren op daken in verband met multifunctioneel ruimtegebruik en daarmee een kleinere impact op het landschap dan met

zonneweides. Tevens versterkt dit de economische basis van het agrarische bedrijf.

Daarnaast is een van de grootste maatschappelijke opgaves in Nederland, de sterk groeiende vraag naar woonruimte. Met de tweede bedrijfswoning die overbodig is geworden, wil de initiatiefnemer ruimte creëren voor derden. Een geschikte woning voor mensen die in het landelijke gebied willen wonen.

Hiermee sluit het plan aan op de weg naar een vitaal platteland in de Stichtse Vecht welke is beschreven in de 'Perspectiefnota Landbouw'.

### **3.3.4 Landschapsonwikkelingsplan Breukelen - Loenen**

In het kader van de actualisatie van de landschapsonderhoudsplannen hebben de voormalige gemeenten Breukelen en Loenen besloten om gezamenlijk een landschapsonwikkelingsplan te ontwikkelen. Het landschapsonwikkelingsplan is van februari 2008, heeft betrekking op het buitengebied en is opgesteld voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast worden voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aangegeven.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Weidelandschap Oost' en hiervoor zijn de volgende opgaven en doelstellingen opgenomen:

- behouden van de open agrarische weidegebieden, als contrast met de verdichte stroomruggen
- streven naar versterking van de landschappelijke aantrekkelijkheid door de aanleg van enkele kleine landschapselementen of oeverbeplantingen, versterken erfbeplantingen en het versterken van cultuurhistorische lijnen in het landschap
- ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor agrarische bedrijven, binnen landschappelijke kaders met behoud van landschapskwaliteiten
- verbeteren weidevogelkwaliteit door aangepast agrarisch beheer in de iets grotere polders ten noorden van Nieuwersluis, natuurontwikkeling in polder Mijnden ten behoeve van de weidevogels
- ontwikkelen natuur gerelateerd aan sloten en boezemlanden, verbinden van natuurgebieden en uitbreiden natuurwaarden via ecologische verbindingszones ten noorden van Breukelen en ten zuiden van Nijenrode
- ontwikkelen natte as langs de Nieuwe Wetering
- versterken recreatieve paden, aansluitend op de kernen en cultuurhistorische lijnen in het landschap. Afstemmen van recreatieve routes op de rust in weidevogelgebieden

### **Planspecifiek**

Onderhavig plan heeft betrekking op een relatief kleine ontwikkeling in relatie tot het landschap. Het voorziet in de uitbreiding van een grondgebonden melkveehouderijbedrijf. Dit sluit aan bij de doelstelling om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan agrarische bedrijven. Met het landschappelijk inrichtingsplan wordt tevens invulling gegeven aan de doelstelling om te voorzien in een versterking van de erfbeplantingen.

Hiermee sluit het plan aan op de doelstellingen die opgenomen zijn in het landschapsonwikkelingsplan Breukelen - Loenen.

### **3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Breukelen en Loenen**

Doelstelling van het beeldkwaliteitsplan voor het totale buitengebied van Loenen en Breukelen is om de bestaande beeldkwaliteit van het landelijke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plan streeft daarom naar beeldkenmerken die passen bij de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van het buitengebied. Beeldkwaliteit wordt beschouwd als een belangrijk aspect van de leefomgeving. Inzicht in de bestaande kwaliteiten vormt enerzijds het uitgangspunt voor behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten, anderzijds is hierop het ontwikkelingskader voor nieuwe ontwikkeling in het buitengebied gebaseerd. Ook kleinschalige natuurontwikkelingen maken hier deel van uit.

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op het Landschapsonwikkelingsplan Breukelen - Loenen. Het landschapsonwikkelingsplan geeft een visie op de functies, de bestaande landschapskarakteristiek en de gewenste landschapsonwikkeling van de verschillende deelgebieden. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de samenhangende beeldkwaliteit van bepaalde structuren en op het lagere schaalniveau van daarbinnen gelegen erven, bebouwing en kleinschalige landschapselementen, zoals beplantingen en water.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Weidelandschap Oost'. De weidegebieden zijn vanuit de

stroomruggen ontgonnen. Ten aanzien van erven zijn de volgende richtlijnen opgenomen:

- Behouden van landelijke beeldkwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen: weinig verhardingen en verlichting, gebruik maken van landschappelijke beplantingen
- Nieuwe ontwikkelingen dienen niet de openheid van de polders aan te tasten, maar kunnen ruimtelijk het beste aansluiten bij bestaande erven
- Bestaande beplantingen dienen gehandhaafd te blijven
- Gezien de solitaire ligging van de erven is een goede begeleiding van bedrijfsgebouwen met beplanting gewenst
- Hoofdrichting van gebouwen aansluiten bij de lengterichting van de percelen

### **Planspecifiek**

De uitbreiding van de melkveehouderij middels een jongveesttal en diverse voeropslagen betreft een ontwikkeling van een bestaand erf. Ter plaatse is geen duidelijk lengterichting van percelen herkenbaar, waardoor het verantwoord is om deze voorzieningen oost-west te oriënteren. Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een versterking van de landschappelijk inpassing, wat bijdraagt aan een goede begeleiding van bedrijfsgebouwen met beplanting.

Hiermee sluit het plan aan op de doelstellingen die opgenomen zijn in het beeldkwaliteitsplan.

#### **3.3.6 Welstandsnota**

Op 18 december 2012 hebben de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de Welstandsnota

Stichtse Vecht 2013 vastgesteld. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied heeft een welstandsniveau "belangrijk". In de beschermde dorpsgezichten dient extra aandacht besteedt te worden aan de cultuurhistorische kwaliteit. Hier is een extra inspanning ten behoeve van het behoud en anders een versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

### **Planspecifiek**

Middels het landschappelijk inrichtingsplan is inzichtelijk gemaakt dat ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt wordt. De aanvraag omgevingsvergunning voor onderhavige stal volgend op onderhavige procedure zal getoetst worden aan het Welstandsregime waardoor het initiatief niet strijdig zal zijn met de Welstandsnota.

## Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies. De genoemde afstanden betreffen echter geen harde normen maar richtafstanden waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Dit houdt in dat wanneer niet aan de afstanden wordt voldaan een nadere motivatie noodzakelijk is waaruit blijkt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.

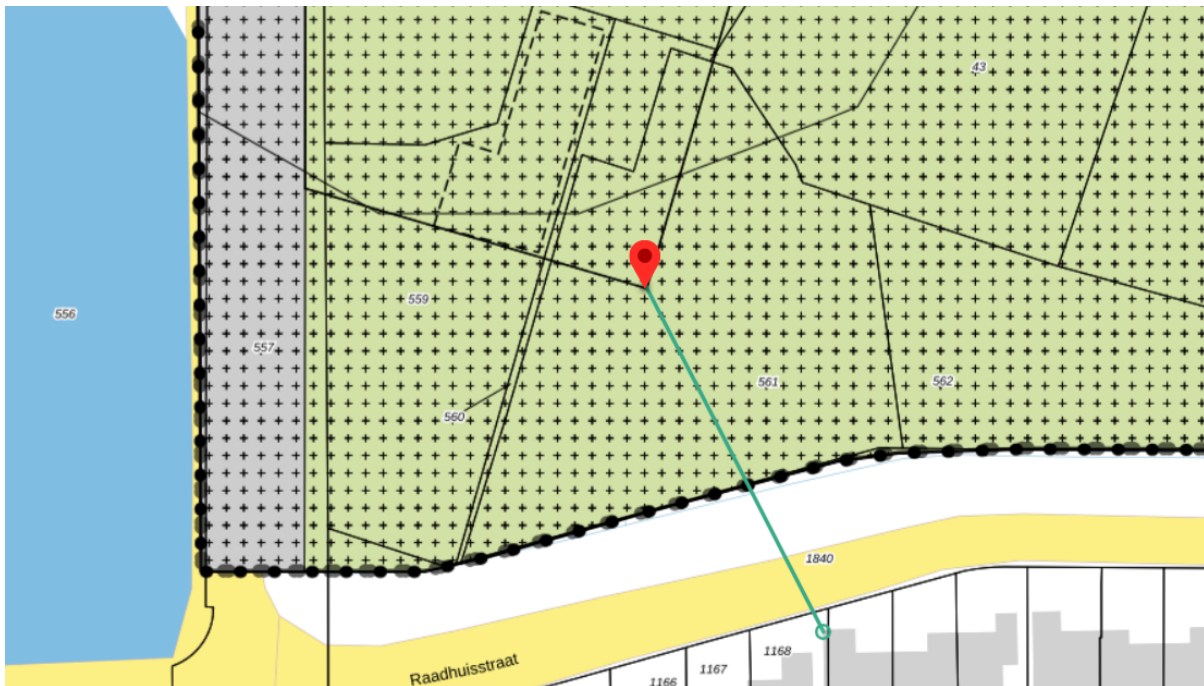
#### Planspecifiek

##### t.a.v. de uitbreiding:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van uitbreiding van het bouwvlak voor een melkveehouderij. Ten aanzien van een melkrundveehouderij zijn in de handreiking de volgende richtafstanden opgenomen:

- Geur: 100 meter.
- Stof: 30 meter.
- Geluid: 30 meter.
- Gevaar: 0 meter.

Het dichtstbijzijnde gevoelig object bevindt zich op een afstand van ongeveer 60 meter (gemeten van rand bouwvlak tot rand bouwvlak gevoelig object te Klein Muiden 15). Hiermee wordt niet aan de gestelde richtafstanden op het gebied van geur voldaan. Echter blijkt uit de paragraaf 4.1.2 Geur aangetoond dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt aan gevoelige objecten in de omgeving.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

t.a.v. de plattelandswoning:

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een bedrijfswoning worden omgezet in een plattelandswoning. Dit betreft een gevoelig object. Echter verandert er niets voor derden ten opzichte van de huidige situatie. Het beschermingsniveau van een bedrijfswoning of een plattelandswoning is hetzelfde ten opzichte van derden. Hiermee zullen omliggende bedrijven, functies en bestemmingen t.o.v. de huidige situatie door het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

#### 4.1.2 Geur

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Op 18 december 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Hiervoor dienen de minimale afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden. Deze afstanden gelden van emissiepunt van het dierenverblijf tot de gevel van het gevoelige object (ook wel rand bouwvlak, aangezien de woning verplaatst kan worden). In de gemeentelijke 'Verordening geurhinder en veehouderij landelijke gebied gemeente Stichtse Vecht' is in artikel 3 de vaste afstand gehalveerd. De afstand tussen de gevel van het dierenverblijf en de gevel van het gevoelige object geldt dan een minimale afstand van 50 meter bij objecten binnen de bebouwde kom en 25 meter bij objecten buiten de bebouwde kom vast gesteld.

#### Planspecifiek



#### t.a.v. de uitbreiding:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een melkveehouderij. Voor melkkoeien en jongvee zijn geen geuremissiefactoren vastgelegd. Dit betekent dat voor de gewenste ontwikkeling de vaste afstanden aangehouden dienen te worden. Het dichtstbijzijnde geurgevoelig object (Klein Muiden 15) is gelegen op een afstand van ongeveer 115 meter (gemeten van emissiepunt van de stal tot aan het bouwvlak van de woning). Het gevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom, op basis van de gemeentelijke verordening geldt een minimale afstand van 50 meter. Hiermee wordt aan de vaste afstanden voldaan en zal geen sprake zijn van een onevenredige geurhinder aan gevoelige objecten in de omgeving.

Voor de nieuwe stal geldt de geurverordening niet. Bij nieuwe stallen moet de afstand van 100 meter worden aangehouden. De nieuwe stal komt op een afstand van 115 meter.

#### t.a.v. de plattelandswoning:

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Plattelandswoningen worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het agrarisch bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde, met uitzondering van luchtkwaliteit. De plattelandswoning blijft een agrarische bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf.

Voor het aspect geur gelden de regels van de 'Wet plattelandswoningen'. Dit houdt in dat de woning van rechtswege beschouwd wordt als onderdeel uitmakend van de inrichting van het bijbehorende bedrijf (dus als bedrijfswoning). Hetgeen er op neerkomt dat de woning niet wordt beschermd tegen geuremissies/vaste afstanden voor geur van de eigen inrichting.

Ten aanzien van geuremissies van andere agrarische bedrijven in de omgeving wordt een plattelandswoning beschouwd als een bedrijfswoning. In zoverre verandert er niets in het beschermingsniveau van deze woning.

Er dient voldaan te worden aan de vaste afstandscriteria zoals opgenomen in artikel 3, tweede lid en artikel 5, eerste lid onder b van de Wgv. Hierin is bepaald dat het emissiepunt van een veehouderij met zowel dieren met geuremissiefactor als met afstandsdieren is gelegen op 50 meter van een bedrijfswoning welke is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarnaast geldt dat de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een bedrijfswoning gelegen buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt.

In deze situatie zijn er in een cirkel van 50 meter van de betreffende bedrijfswoning geen dierenverblijven behorende tot een andere inrichting aanwezig. Op basis van artikel 5, tweede lid van de Wgv wordt geconcludeerd dat het toekennen van de functieaanduiding 'plattelandswoning ter plaatse van de tweede bedrijfswoning Kanaaldijk Oost 9' er niet toe leidt dat er omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt t.o.v. de vigerende situatie. De status van plattelandswoning geeft immers evenveel beperkingen als de status van bedrijfswoning.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) voor fijnstof en stikstofoxiden

(NO<sub>2</sub>).

Projecten die wel 'in betekende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

### Planspecifiek

#### t.a.v. de uitbreiding:

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen toename van dieren en tevens geen toename van verkeer, dus geen toename van emissie. Hiermee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de luchtkwaliteit.

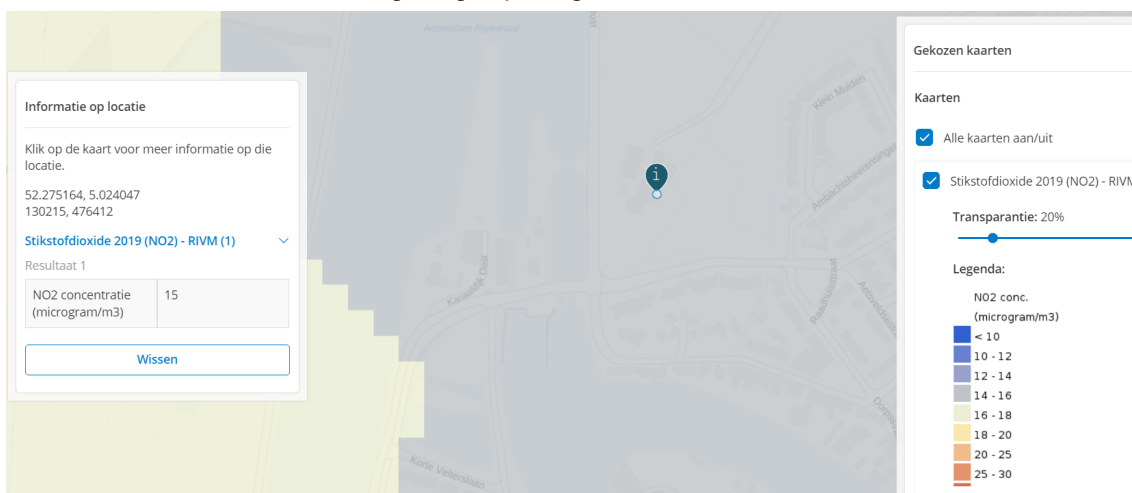
#### t.a.v. de plattelandswoning:

Naast het feit dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden dient, wanneer nieuwe gevoelige objecten worden opgericht, tevens te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit kan worden geborgd. In feite is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een nieuw gevoelig object. Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning die de aanduiding 'plattelandswoning' krijgt.

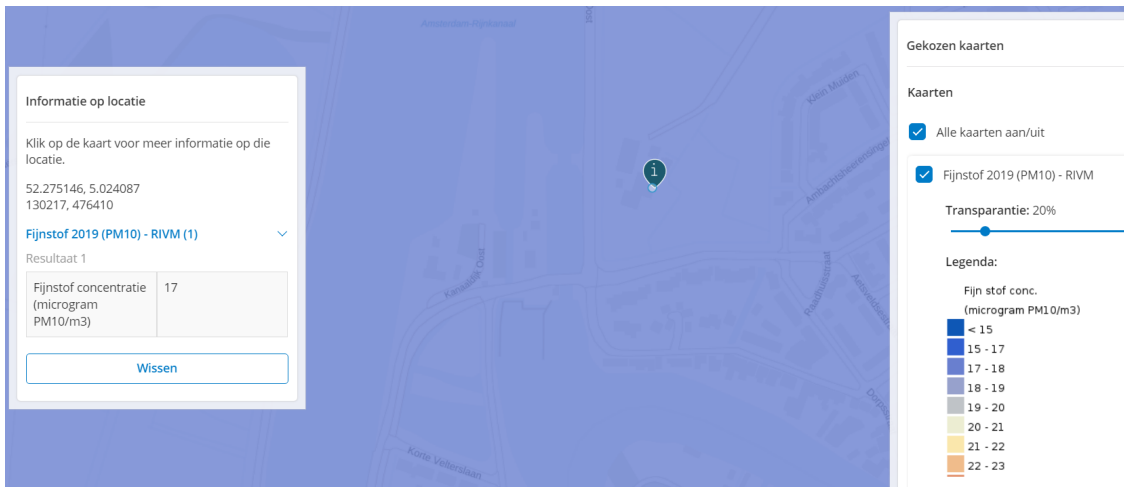
De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. De regels van titel 5.2 Wet milieubeheer zijn van toepassing en moeten getoetst worden. Dit betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt. Er zijn geen mogelijkheden om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Als de wettelijke grenswaarden voor lucht niet worden gehaald, is de aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk.

Vanuit de landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden niet meer dan 40 µg/m<sup>3</sup> bedraagt.

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin eveneens de resultaten uit de Monitoringstool van het NSL zijn opgenomen, bedragen de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden op de locatie 17 µg/m<sup>3</sup> (fijnstof) en 15 µg/m<sup>3</sup> (stikstofoxiden). Dit is ruimschoots onder de norm van 40 µg/m<sup>3</sup>, waarmee ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd op het gebied van luchtkwaliteit.



*Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden.  
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.*



*Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof.  
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.*

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

#### 4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagenstandplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

##### 4.1.4.1 (Spoor)Wegverkeerslawaai

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

### Planspecifiek

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient

getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd, de bedrijfswoning niet wordt verbouwd en omdat zowel de Wet geluidhinder als de Wet milieubeheer geen bepalingen bevatten over het 'omzetten' van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

In de 'Wet plattelandswoningen' is geregeld dat een plattelandswoning geen bescherming behoeft tegen geluid, afkomstig van het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoort. De geluidsbelasting van de veehouderij waartoe de plattelandswoning behoort wordt in de akoestische beoordeling dan ook niet meegenomen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een woning of andere geluidsgevoelige bestemming. Hiermee kan verdere toetsing op het gebied van (spoor)wegverkeerslawaai achterwege blijven en kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een onevenredige geluidshinder als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

#### **4.1.4.2 Industrielawaai**

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

##### **Planspecifiek**

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van mogelijk geluidshinder veroorzakende inrichtingen of installaties. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) niet in onevenredige mate toenemen.

Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

#### **4.1.5 Woon- en leefklimaat**

Wanneer sprake is van het oprichten van gevoelige objecten of wanneer een inrichting wordt opgericht welke mogelijk hinder aan gevoelige objecten in de omgeving veroorzaakt is het van belang te onderzoeken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een ontwikkeling kan niet plaatsvinden indien het niet aannemelijk is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

##### **4.1.5.1 Woon- en leefklimaat op de locatie**

Wanneer bij een ontwikkeling sprake is van het oprichten van gevoelige objecten op het gebied van geur, fijnstof en/of geluid dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

##### **Planspecifiek**

In feite is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een nieuw gevoelig object. Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning die de aanduiding 'Plattelandswoning' krijgt. Deze ontwikkeling is op basis van de Wet Plattelandswoning getoets. Zoals nader is aangetoond in de paragrafen "Geur", "Luchtkwaliteit" en "Geluid" is op de locatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals wordt vereist vanuit de Wet Plattelandswoning.

##### **4.1.5.2 Woon- en leefklimaat in de omgeving**

Als bij een ontwikkeling wordt voorzien in een inrichting welke mogelijk leidt tot milieuhinder aan gevoelige objecten in de omgeving dan dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de betreffende gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Op het gebied van geur, fijnstof en geluid dient nader te worden onderzocht of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

##### **Planspecifiek**

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geurhinder aan de omgeving. Ook zal er, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3) sprake zijn van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden. Ten slotte zal, zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4) geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidshinder aan de omgeving.

Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredig nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaats van gevoelige objecten in de omgeving en kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven.

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

##### **4.1.6.1 Risicovolle inrichtingen**

Nabij de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi.

##### **Planspecifiek**

In de volgende figuur is de risicokaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



*Uitsnede Risicokaart.*

*Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO).*

Op Kanaaldijk Oost 11 is een tankstation gelegen. Hiervoor is een invloedsgebied van 150 meter vastgesteld. De locatie is gelegen op een afstand van meer dan 160 meter. Hiermee is de locatie niet binnen het invloedsgebied gelegen.

#### **4.1.6.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen**

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

##### **Planspecifiek**

De locatie is gelegen binnen 200 meter van de corridor Amsterdam - Rijn. Echter ligt het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van gevaarlijke stoffen die over de corridor worden vervoerd. Daarnaast neemt met het initiatief de populatie niet toe, waarmee een eventueel groepsrisico eveneens niet zal toenemen. De corridor vormt dus geen belemmering.

Daarnaast ligt het plangebied ook in het gifwolkinvloedsgebied (>4000m) van spoorroute 30(BP). Doordat de populatie door het initiatief niet toeneemt, zal het groepsrisico ook niet toenemen.

#### **4.1.6.3 Groepsrisico**

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

##### **Planspecifiek**

De locatie is gelegen binnen het gifwolkinvloedsgebied (>4000m) van spoorroute 30(BP). De populatie neemt met het initiatief echter niet toe, waarmee eventueel het groepsrisico eveneens niet toeneemt.

Tevens wordt met dit plan geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Het plan bestaat enerzijds uit de

uitbreiding van het bouwvlak en anderzijds uit het toekennen van de functieaanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van de bestaande tweede bedrijfswoning Kanaaldijk Oost 9. Hierdoor is geen toename van het groepsrisico te verwachten, omdat zowel op basis van het vigerende bestemmingsplan als op basis van dit plan de woning bestemd is voor bewoning door een huishouden.

### **Conclusie**

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

#### **4.1.7 Kabels en leidingen**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

3. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
4. aardgasleidingen afhankelijk van druk;
5. defensiebrandstoffen;
6. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

#### **Planspecifiek**

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig (het betreft hier een functiewijziging) een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

#### **4.1.8 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

#### **Planspecifiek**

t.a.v. de uitbreiding:

Dit is echter vooral van belang wanneer inrichtingen worden opgericht waarbij gedurende een groot deel van de dag mensen zullen verblijven. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van een inrichting waarin gedurende een groot deel van de dag mensen verblijven. Hiermee kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

t.a.v. de plattelandswoning:

Wanneer sprake is van een (omzetting naar) plattelandswoning dient beoordeeld te worden of er sprake is van een gewijzigde functie. In deze situatie is reeds sprake van een woonfunctie, aangezien de woning conform het geldende bestemmingsplan een bedrijfswoning betreft. Met dit plan wijzigt de bestemming ter plaatse van de bedrijfswoning niet. Er is enkel sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Ook wordt de bedrijfswoning niet uitgebreid. Er zijn geen bedreigende bodemactiviteiten ter plaatse bekend. Een verkennend bodemonderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

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



#### 4.1.9 Lichthinder

In melkveestallen wordt de laatste jaren steeds meer verlichting toegepast. Tezamen met hogere goot- en nokhoogtes en de toepassing van open zijgevels kan dit leiden tot meer lichtuitstoot naar de omgeving. Omwonenden kunnen hier hinder van ondervinden, met name in de avonduren. Daarnaast zijn er aanwijzingen dat een lichtbron effecten kan hebben op de flora en fauna in de omgeving. Om overlast te voorkomen dient daarom lichthinder zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

##### Planspecifiek

t.a.v. de uitbreiding:

Om lichthinder tegen te gaan zal bij de voorgenomen ontwikkeling:

- *lichtbronnen hoger ophangen dan de goothoogte.*
- *toepassen van lichtregime (alleen specifieke nachtverlichting tussen 22.00 en 06.00, donkerperiode van 8 uur per nacht).*
- *tegengaan van uitstraling van licht door erfbeplanting.*
- *toepassen van doeken/schermen aan de zijden van de stal van een donkerdere kleur (geen lichtdoorlatend transparant materiaal).*
- *terugbrengen van de lichtsterkte in de stal tijdens de avonduren.*

Hiermee zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige lichthinder aan de omgeving.

#### 4.1.10 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;  
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

##### 4.1.10.1 Omvang van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding van het aantal te houden dieren. Vanuit de D-lijst uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geldt een drempelwaarde voor een toename met 200 melk-, kalf en of zoogkoeien of 340 stuks jongvee.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De bijlage

maakt onderscheid in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een project van geringe omvang. Het aantal te houden dieren zal de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige omvang niet overschrijden. Er zijn geen andere projecten in de omgeving bekend die leiden tot cumulatieve effecten.

Er is binnen het project slechts gering sprake van gebruik van natuurlijke hulpbronnen. De productie van afvalstoffen beperkt zich tot een geringe hoeveelheid mest en/of reststoffen. Onevenredige verontreiniging en hinder is, gelet op de geringe bedrijfsomvang, ook niet te verwachten. Er worden enkel reguliere stoffen en technologieën gebruikt. Gelet hierop is er geen verhoogd risico op ongevallen. Hiermee is de ontwikkeling niet m.e.r. plichtig.

#### **4.1.10.2 Plaats van het project**

De locatie is niet gelegen in een gebied dat, gelet op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde kwetsbaar is voor een nieuwe kleinschalige invulling van een bestaand erf. Er zullen met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader aangetoond in de paragraaf "4.2 Ecologie" (paragraaf 4.2) en de paragraaf "4.3.1 Archeologie" (paragraaf 4.3.1), geen natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden worden geschaad.

#### **4.1.10.3 Kenmerken van het potentiële effect van het project**

De potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer gering en lokaal. Zoals nader aangetoond in de paragrafen "4.1.1 Milieuzonering", "4.1.2 Geur", "4.1.3 Luchtkwaliteit", "4.1.4 Geluid", "4.1.5 Woon- en leefklimaat", "4.1.6 Externe veiligheid" en "4.1.8 Bodem" is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een onevenredige hinder op het gebied van milieu. Daarnaast is, zoals nader aangetoond in de paragraaf "4.2 Ecologie" geen sprake van aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## **4.2 Ecologie**

### **4.2.1 Wet natuurbescherming**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en diersoorten of de leefgebieden van deze soorten.

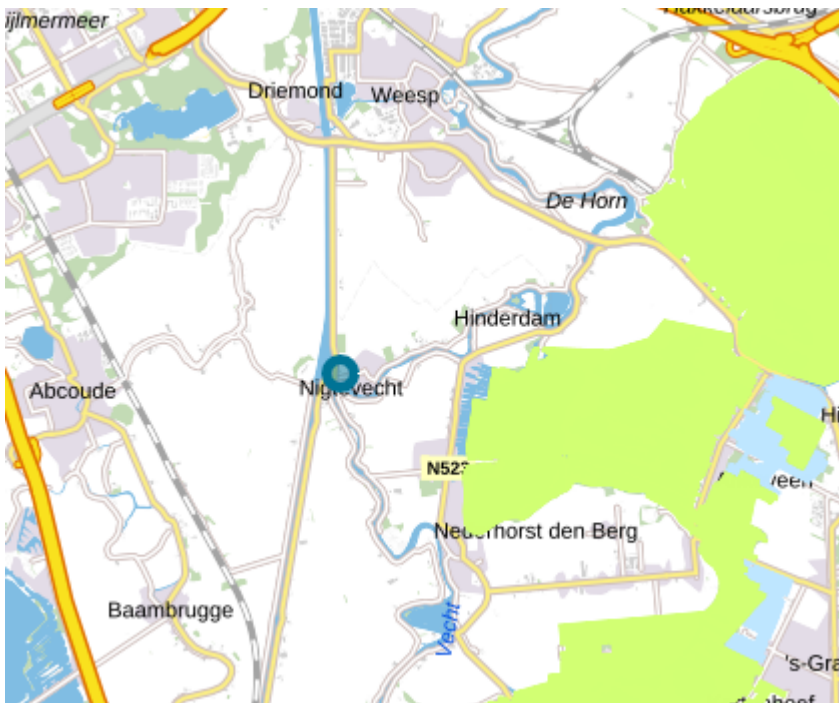
Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

#### 4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

#### Planspecifiek

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Oostelijke Vechtplassen) is gelegen op een afstand van ongeveer 3 kilometer van de locatie. In de bijlage is een Aerial-verschilberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van extra depositie op Natura 2000 gebieden. Zie voor de gehele berekening 2.



*Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.*

*Bron: Pdok viewer*

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de Natura 2000 gebieden onevenredig worden geschaad.

#### 4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;

- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

### Planspecifiek

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- **Vogelrichtlijn:**  
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- **Habitatrichtlijn:**  
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- **Nationaal beschermde soorten:**  
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- **Zorgplicht:**  
Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep

bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

#### **Planspecifiek**

De grond op de locatie bestaat voornamelijk uit reeds verharde grond. Hiermee is het aannemelijk dat zich binnen het projectgebied geen beschermde soorten planten bevinden.

Binnen het projectgebied is weinig tot geen opgaande beplanting aanwezig. Hiermee is ter plaatse onvoldoende gelegenheid voor dieren om zich te verschuilen en zijn onvoldoende voedselbronnen aanwezig. Hiermee is het aannemelijk dat zich binnen het projectgebied geen beschermde diersoorten zullen bevinden.

Binnen het projectgebied zijn geen broedplaatsen van vogels aanwezig. De werkzaamheden zullen daarnaast buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Er zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van sloop van bebouwing en/of het dempen van sloten. Het is daarmee niet aannemelijk dat soorten worden geschaad die zich in bebouwing en/of sloten hebben gevestigd.

Op basis hiervan zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een mogelijke aantasting van (leefgebieden van) beschermde soorten flora en fauna.

#### **4.2.2 Natuurnetwerk Nederland**

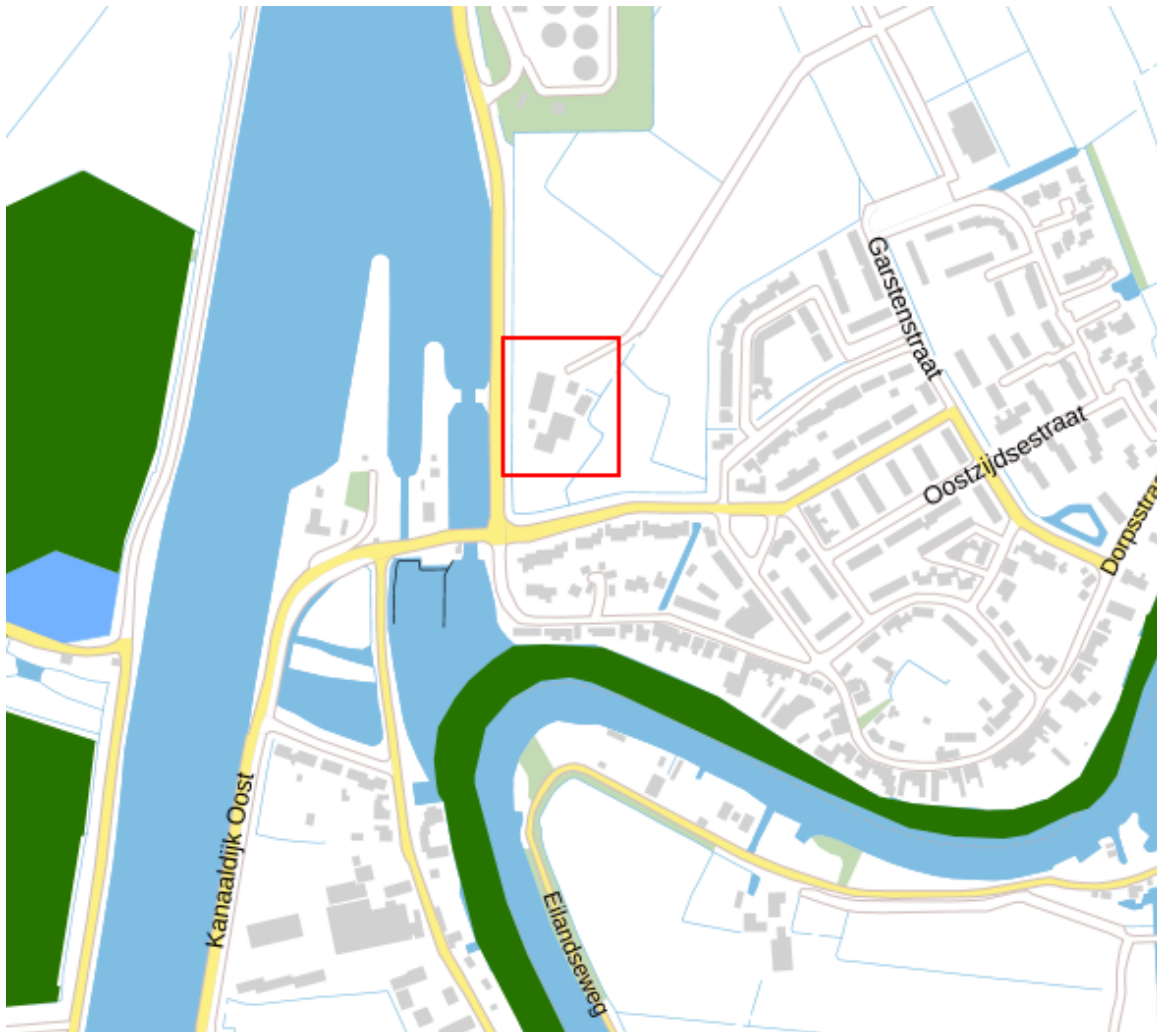
Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

#### **Planspecifiek**

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 160 meter.



Uitsnede kaart NNN.  
 Bron: Provincie Utrecht

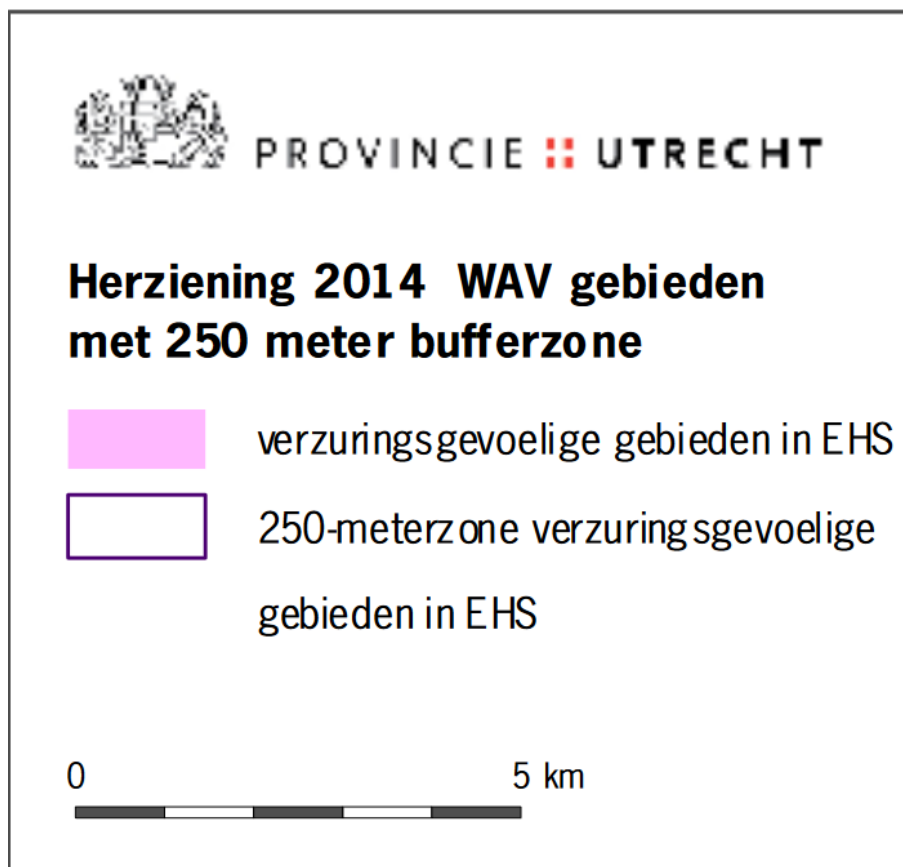
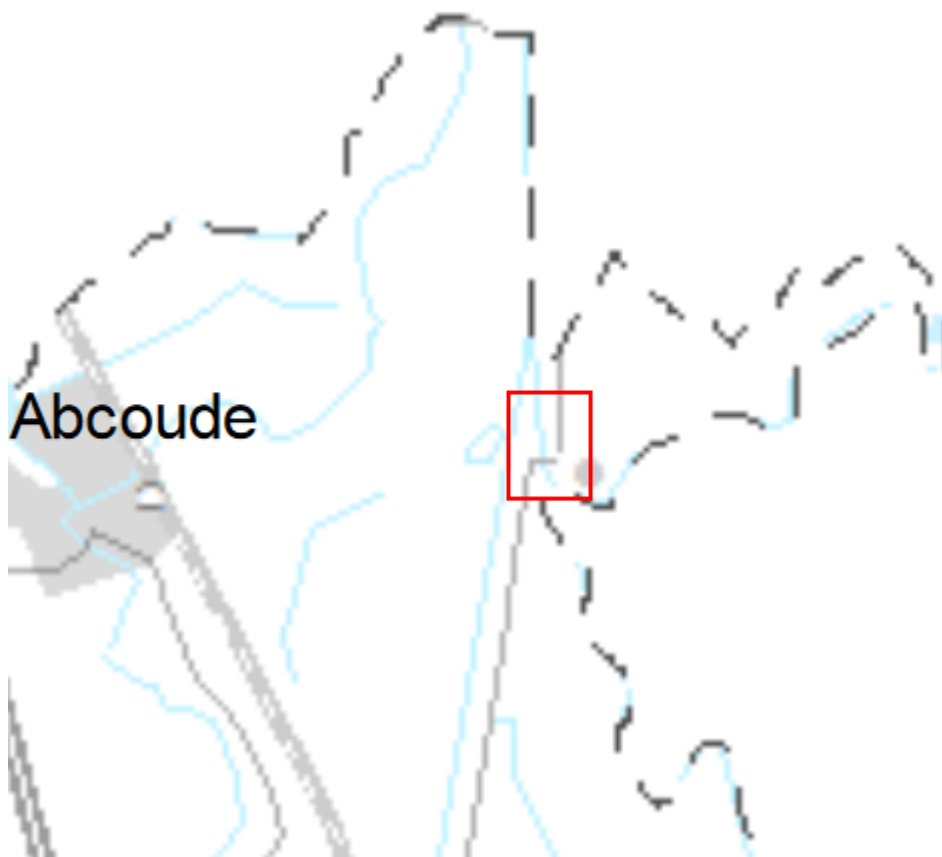
Gezien de locatie niet in het NNN is gelegen zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op deze gebieden en staat het plan de ontwikkeling van deze gebieden niet in de weg.

#### 4.2.3 Wet ammoniak en veehouderij

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. De Wav vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen en kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de (zeer) kwetsbare gebieden. Deze (zeer) kwetsbare gebieden ingevolge de Wav (Wav-gebieden) zijn gebieden die nadelige invloed kunnen ondervinden als de uitstoot van ammoniak op deze gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom deze gebieden aangewezen als buffer om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

#### Planspecifiek

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen gelegen.



*Uitsnede kaart Wav-gebieden.*



Bron: Provincie Utrecht

Gezien de locatie niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen is gelegen zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van deze gebieden onevenredig worden aangetast.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.3.1 Archeologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Het archeologisch beleid van de gemeente is er om invulling te geven wanneer er een vergunningsverplichting (met eventuele onderzoeksverplichting) met betrekking tot archeologie geldt.

#### Planspecifiek

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie vanuit de archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied dat niet is aangemerkt als archeologisch waardevol. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Deze dubbelbestemming geeft aan dat er een middelhoge tot hoge verwachting aanwezig is.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart.

Bron: Gemeente Stichtse Vecht.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende archeologische resten zullen worden geschaad.

### 4.3.2 Cultuurhistorie

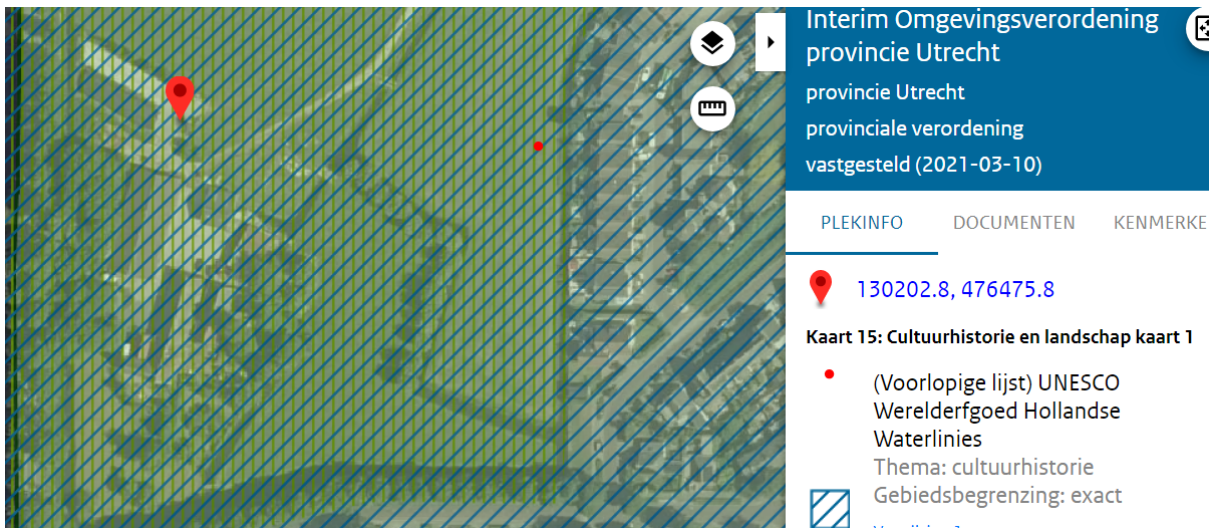
Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakkelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

#### Planspecifiek

Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.

De locatie is aangemerkt als Unesco Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Historische buitenplaatszone. Derhalve heeft de locatie ook in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Waarde-Cultuurhistorie - 3 (t.b.v. het behoud en de versterking van de Stelling van Amsterdam) en Waarde-Cultuurhistorie - 4 (t.b.v. het behoud en de versterking van de buitenplaatszone langs de Vecht) gekregen.



*Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.*

*Bron: Provincie Utrecht*

Op de locatie is de boederij aangemerkt als Rijksmonument. De Boederij wordt met dit plan niet geschaad. De belasting op het monument wordt verminderd, door een tweede bedrijfsinrit te realiseren. Hierdoor worden de trillingen en het geluid op het rijksmonument waar nu al het grote verkeer langs rijdt verminderd en ook de vervuiling die dit met zich mee bracht. Dit komt het behoud van het monumentale pand ten goede.

De locatie is gelegen binnen het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinie, nader gespecificeerd als De Stelling van Amsterdam. Daarnaast is de locatie gelegen in de historische Buitenplaatszone langs de Vecht. Voor ontwikkelingen binnen gebieden die als dusdanig zijn aangewezen geldt dat ontwikkelingen alleen plaats kunnen vinden als de kernkwaliteiten van deze gebieden niet worden aangetast.

Toetsing aan deze kernkwaliteiten heeft reeds plaatsgevonden bij de toetsing aan het provinciale beleid, zoals nader is opgenomen in de paragraaf Provinciaal beleid uit deze toetsing blijkt dat geen van de kernkwaliteiten zullen worden geschaad met de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een onevenredige aantasting van het UNESCO Werelderfgoed en/of de Historische buitenplaatszone.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het totale (maximale) ruimtebeslag in het landschap toenemen. Echter is er sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf, waarbij de locatie landschappelijk wordt

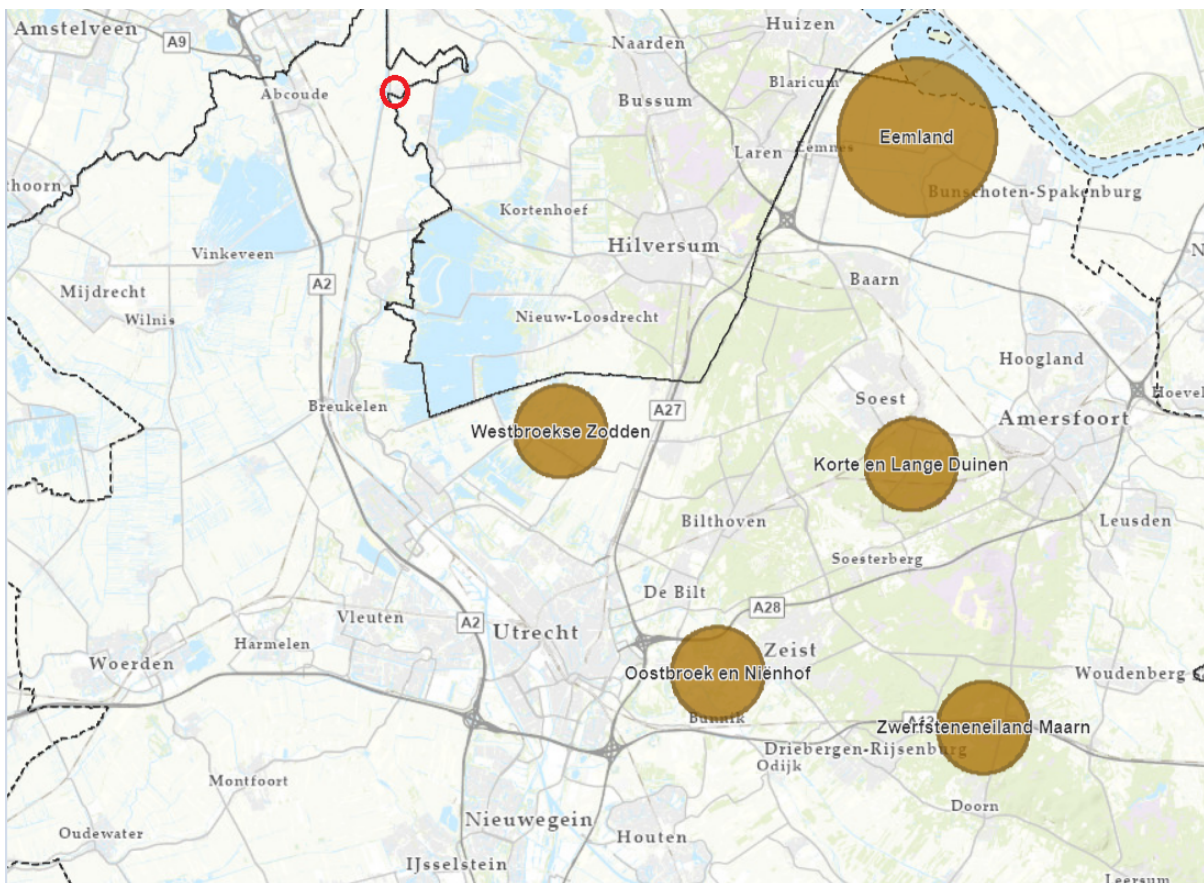
ingepast. Het bouwvlak blijft namelijk in oppervlakte onder de 1,5 hectare. Daarmee zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de openheid van het (half)open landschap. Daarnaast is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling. De impact op het landschap blijft daarmee (zeer) beperkt. De verkavelingsstructuur zal met de voorgenomen ontwikkeling niet wijzigen en daarmee eveneens niet worden aangetast. Op de plaats waar de bouw van de nieuwe stal zal plaatsvinden is geen sprake van een zichtbaar bodemreliëf. Daarmee zal het bodemreliëf in het landschap niet worden aangetast. Ten slotte worden met de voorgenomen ontwikkeling geen van de aanwezige landschappelijke elementen en/of weidevogelgebieden aangetast.

Gezien het voorgaande zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving.

### 4.3.3 Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.



*Uitsnede kaart aardkundig waardevolle gebieden.*

*Bron: Provincie Utrecht*

Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.



## **4.4 Verkeer en parkeren**

### **4.4.1 Infrastructuur en parkeren**

In het GVVP (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Stichtse Vecht 2013) is het gemeentelijk beleid vastgesteld omtrent verkeer en parkeren. Bij (ver)bouwplannen moeten de parkeerplaatsen te allen tijde binnen de kavel/ het projectgebied gerealiseerd worden. Voor woonfuncties in het buitengebied is een parkeernorm voor vrijstaand wonen vast gesteld op 2,5 parkeerplaats.

#### **Planspecifiek**

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Kanaaldijk Oost. De locatie is voorzien van een inrit welke aansluit op de openbare weg. Het is wenselijk om een tweede inrit te realiseren nabij de bedrijfsbebouwing. Hierdoor is er meer ruimte voor verkeer om te manoeuvreren op het erf. Tevens verminderd dit geluid en trillingen op het aanwezige Rijksmonument. Hierdoor ontstaat er een betere toegankelijkheid en een beter woon- en leefklimaat. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt. Ook na realisatie van het project zal er op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn voor zowel vracht- als personenauto's om te kunnen parkeren. Hiermee zal parkeren, ook na realisatie van het project, geheel op eigen terrein plaatsvinden. Voor de plattelandswoning is uitgegaan van de norm uit de GVVP van 2,5 parkeerplaats voor een vrijstande woning in het buitengebied. Ook hier is voldoende ruimte voor. De tweede inrit zal na vaststelling van dit bestemmingsplan middels een Omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij deze aanvraag wordt een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd.

### **4.4.2 Verkeersbewegingen**

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwvlak vergroting. In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet in onevenredige mate toenemen. Gezien de opslagcapaciteit van o.a. fourage op het bedrijf wordt vergroot, zal het aantal leveringen afnemen.

Gezien het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de verkeersveiligheid en zal geen sprake zijn van een toenemende overlast aan de omgeving.

## **4.5 Wateraspecten**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip "waterhuishouding" breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

De locatie valt onder het werkgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (hierna: het waterschap).

#### 4.5.1 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen. Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Voor de mate van compensatie hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

##### Artikel 2.4 (compensatienorm voor verhard oppervlak)

1. Voor zover in een besluit als bedoeld lid 2 niet anders is bepaald, wordt de toename van de afvoer van hemelwater vanaf het verhard oppervlak op het watersysteem gecompenseerd door open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak, tenzij naar het oordeel van het bestuur een hoger percentage noodzakelijk is voor het betreffende gebied.

2. Het bestuur kan per afwateringsgebied, of deel van een afwateringsgebied, een norm stellen voor de compensatie in het watersysteem van de uitbreiding van verhard oppervlak. De compensatienorm omvat het benodigde extra oppervlak aan open water, uitgedrukt in een percentage van de uitbreiding van het verhard oppervlak.

3. Op de voorbereiding van het besluit bedoeld in lid 2 is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.



*Kaart behorende bij de kaart*

*Bron: Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.*

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen met circa 1500m<sup>2</sup>. Er wordt een compensatie norm van 10% gehanteerd voor de uitbreiding van het verhard oppervlakte tenzij naar het oordeel van het bestuur een hoger percentage noodzakelijk is voor het betreffende gebied. Echter is er

geen gebiedsnorm vastgesteld, zie hiervoor bovenstaande weergave van de keurkaart. vandaar dat er circa 150m<sup>2</sup> wateropslag in de vorm van open water wordt gecreeerd. Compensatie zal plaatsvinden door middel van waterberging. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf "Compenserende waterberging" (paragraaf 4.5.2).

Vanuit het beleid van het waterschap is voor ontwikkelingen van minder dan 5.000m<sup>2</sup> geen vergunning geen gebiedsnorm vastgesteld noodzakelijk.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt/worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast;
- een bergingsvoorziening gerealiseerd.

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd.

Het bedrijfsafvalwater (afvalwater, reinigingswater stallen en het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard) wordt opgevangen in de binnen de inrichting aanwezige mestkelders onder de stallen. De mestkelders beschikken over voldoende capaciteit hiervoor. In de voorgenomen activiteit wordt geen afvalwater geloosd. Al het opgevangen afvalwater wordt tegelijk met de mest afgevoerd en verwerkt.

Het hemelwater afkomstig van de voeropslagen op het bedrijf wordt opgevangen in een aparte voorziening, waarin ook de perssappen worden opgevangen. Hiermee wordt menging van hemelwater dat afstroomt op oppervlakte en/of grondwater met perssappen voorkomen. Het hemelwater afkomstig van de voeropslag wordt tegelijkertijd met de perssappen afgevoerd en verwerkt.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

#### **4.5.2 Compenserende waterberging**

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.5.1) is voor de voorgenomen ontwikkeling 150 m<sup>2</sup> aan compenserende waterberging nodig.

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak ter plaatse zal door de initiatiefnemer ter plaatse 150 m<sup>2</sup> waterberging in de vorm van open water realiseren. Deze voorziening zal voldoende groot worden aangelegd om de gestelde capaciteit te kunnen bergen. De gewenste ligging en nadere uitwerking van de gewenste bergingsvoorziening is in de volgende figuur nader weergegeven in een situatietekening. De compenserende waterberging bevindt zich aan de noordzijde van het bedrijf.



*Situatietekening met waterberging.*  
Bron: DLV Advies.

Mogelijk is voor de gewenste waterbergingsvoorziening een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een ontheffing op de Keur van het Waterschap en/of een Watervergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk. Mocht een dergelijke vergunning en/of ontheffing nodig zijn dan zal deze te zijner tijd worden aangevraagd.



## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1      Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

#### **"Artikel 6.2.1**

*Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:*

- a. de bouw van een of meer woningen;*
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, waarmee geen exploitatieplan nodig is. De gemeente sluit ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

Kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure zijn daarnaast voor rekening van de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Stichtse Vecht.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

### 5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan betreft een herziening op het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" van gemeente Stichtse Vecht en wordt opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 5.3      Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Stichtse Vecht vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

## Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen

### 6.1 Doel en reikwijdte

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen centraal staan. Dit zijn:

1. goede ruimtelijke ordening;
2. uitvoerbaarheid.

Als een plan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de wet.

Via een bestemmingsplan worden functies aan gronden gegeven. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe, namelijk toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

### 6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart).

#### 6.2.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht).

Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid en de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effect rapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op monumentale en/of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied, want dat gebeurt in dat geval in het milieu-effect rapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de verbeelding, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

#### Bijlagen bij de toelichting:

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar.

Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

### **6.2.2 De planregels**

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

#### 1. Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;

#### 2. Bestemmingsregels:

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;

#### 3. Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen;

#### 4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

#### Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

### **6.2.3 De verbeelding**

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Via de bijhorende regels wordt bepaald wat hier wel en niet is toegestaan.