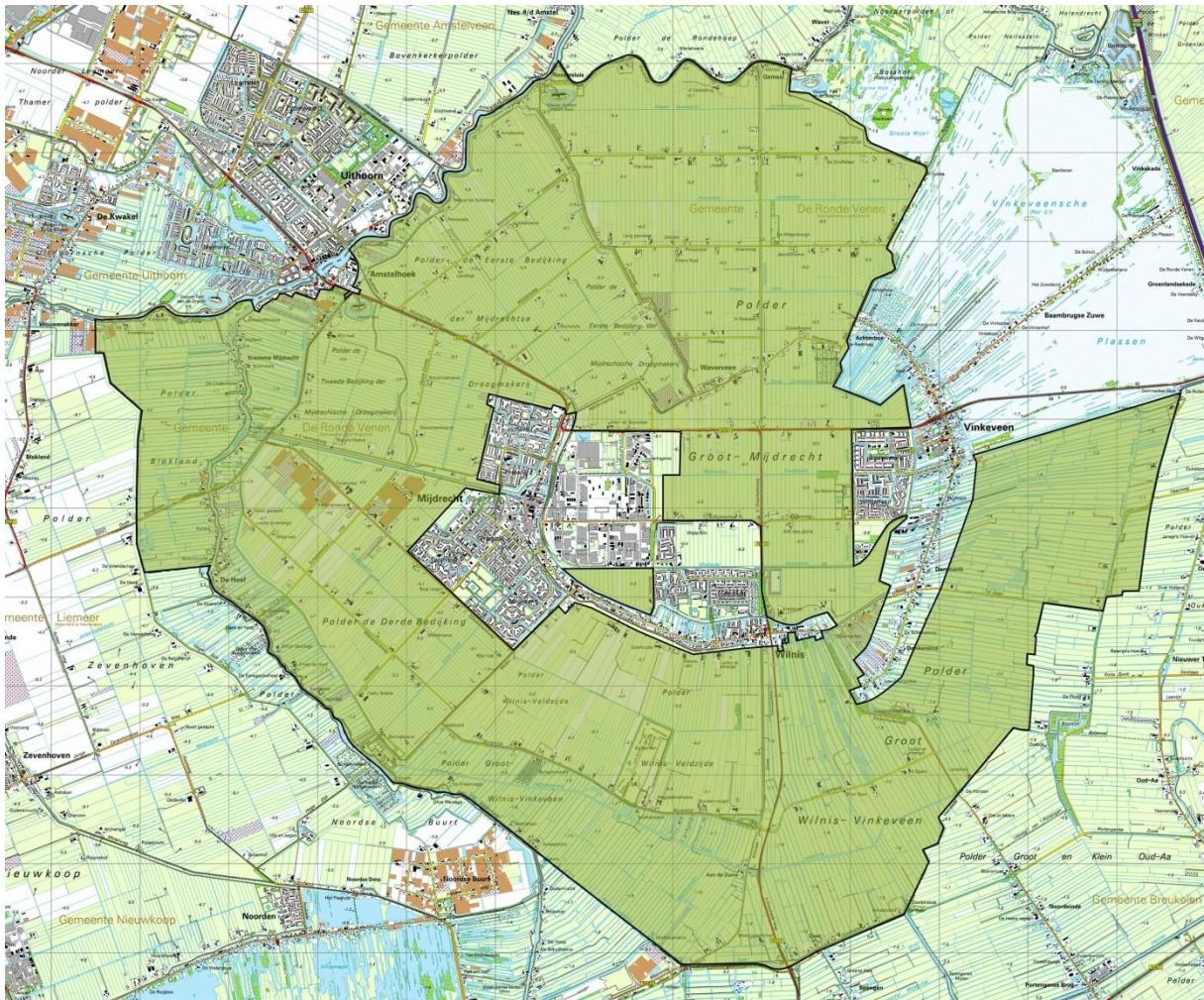




NOTA VAN UITGANGPUNTEN

# Bestemmingsplan Buitengebied-West



POSTADRES Postbus 250 T 0297 29 16 16  
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81  
BEZOEKADRES Croonstadlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl  
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



**Gemeente  
De Ronde Venen**

**AUTEUR(S)** Team ruimtelijke plannen en projecten, afdeling ruimte

**DATUM** Februari 2016

**STATUS** Definitief

# Nota van uitgangspunten

**Bestemmingsplan Buitengebied-West**

# Inhoud

<b>1 - Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2 - Algemeen beeld.....</b>	<b>5</b>
2.1 - Landschappelijke kwaliteit .....	5
2.2 - Natuur .....	5
2.3 - Landbouw .....	5
2.4 - Cultuurhistorie.....	5
2.5 - Recreatie.....	6
2.6 - Duurzaamheid.....	6
<b>3 - Uitgangspunten per hoofdbestemming.....</b>	<b>7</b>
3.1 - Landbouw .....	7
3.2 - Wonen.....	14
3.3 - Toerisme en recreatie .....	17
3.4 - Maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen .....	19
3.5 - Infrastructuur .....	19
3.6 - Natuur .....	19
3.7 - Water .....	20
3.8 - Gebiedsbestemmingen.....	20
3.9 - Landschappelijke en cultuurhistorische waarden .....	21
3.10 - Duurzaamheid.....	22
3.11 - Milieu.....	23

# 1 - Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen, dat van toepassing is voor het westelijke gedeelte van het buitengebied van de gemeente De Ronde Venen, is in september 2007 onherroepelijk geworden. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan eens in de tien jaar herzien worden. Dit betekent dat er eind 2017 een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen door de gemeenteraad vastgesteld moet worden. Is het bestemmingsplan niet binnen de gestelde termijn herzien, dan vervalt het recht om leges in te vorderen die direct verband houden met het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de bouwleges. De gemeente is daarom gestart met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied, het bestemmingsplan Buitengebied-West.

De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is om de bestaande legale ruimtelijke situatie te voorzien van een nieuw en passend planologisch kader, waarin ruimte wordt geboden voor ontwikkeling. Tevens is het doel een bestemmingsplan te maken dat dat voldoet aan de (digitaliserings)verplichtingen van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. In het plan worden de gevoerde vrijstellings-, ontheffings- en afwijkingsprocedures verwerkt, alsmede de in de loop der tijd vastgestelde projectbesluiten, wijzigingsplannen en partiële herzieningen. In het plan worden de onlangs vastgestelde Structuurvisie De Ronde Venen 2030 en de landschapsnota De Ronde Venen 2030 verwerkt. Voor zover mogelijk wordt geanticipeerd op de Omgevingswet. Tot slot wordt het bestemmingsplan aangepast aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Een nota van uitgangspunten biedt een inhoudelijk kader voor het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied-West. Hiermee worden de basis en de belangrijkste keuzes voor het bestemmingsplan Buitengebied-West vastgelegd. De gemeenteraad bepaalt met de vaststelling van deze nota welke richting de gemeente op wil voor de relevante buitengebiedaspecten. Deze nota van uitgangspunten beschrijft voor de hoofdbestemmingen de gemaakte keuzes.

## 2 - Algemeen beeld

In 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie De Ronde Venen 2030 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de Ronde Venen een landelijke gemeente in het Groene Hart is en blijft. Het open landschap met verspreide dorpen is bepalend voor de identiteit van de gemeente. De gemeente ligt aan de noordkant van het Groene Hart, met noordelijke uitlopers tot aan het Amstelpark in Amsterdam, de zogenoemde Amstelscheg van de Metropool. De landschappelijke en cultuurhistorische context speelt een belangrijke rol bij ontwikkelingen in het landschap.

### 2.1 - Landschappelijke kwaliteit

Het karakter van de landschappen binnen De Ronde Venen wordt gekenmerkt door de openheid, het veen)weidekarakter, rust & stilte, het schaalniveau en diversiteit in transformatie vanaf de ontginning (ca.1100). In het landschap zijn randen en linten, veenweidegebied, droogmakerijen, stroomruggen, plassen en kleine landelijke kernen te onderscheiden. Het beleid voor de landschappelijke kwaliteit is erop gericht de openheid te bewaren en het karakteristieke van dit landschap, onder meer de randen en linten, zichtbaar te houden. Ontwikkelingen in het landschap, van welke aard ook, moeten bijdragen aan de kwaliteit.

### 2.2 - Natuur

Bestaande natuur wordt beschermd. De biodiversiteit en ecologische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. Natuurontwikkeling draagt daar aan bij maar mag geen exclusief karakter krijgen. Economische ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van natuur zijn onder voorwaarden mogelijk. Dit geldt ook voor recreatie in natuurgebieden.

### 2.3 - Landbouw

Landbouw is de belangrijkste drager van het landschap. Het gebruik door boerenbedrijven staat centraal en bepaalt mede het landschap. De landbouwsector krijgt binnen bepaalde grenzen zoveel mogelijk ruimte voor agrarische bedrijfsontwikkeling. De gemeente juicht innovatie en verduurzaming van (multifunctionele) landbouwbedrijven toe. Op plaatsen waar het landschap beperkingen oplegt aan de sector, bestaan kansen voor verbreding. Ook buiten de agrarische bedrijfsvoering.

### 2.4 - Cultuurhistorie

De in de gemeente De Ronde Venen aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt. De gemeente zet in op een grotere beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden als kader van de landschappelijke kwaliteit. Historisch erfgoed moet toegankelijker en meer beleefbaar worden. Bovendien is ook economische duurzaamheid belangrijk voor het uiteindelijke behoud van cultuurhistorische waarden

## **2.5 - Recreatie**

Het recreatieve potentieel van routes, plassen, verblijfsaccommodaties, de Stelling van Amsterdam en de weidse landschappen zijn de ingrediënten voor 'branding' van de gemeente in de Metropool en de regio. Het recreatieve beleid zal hierop gericht zijn.

## **2.6 - Duurzaamheid**

De gemeente De Ronde Venen houdt een aantrekkelijke woonomgeving als zij kiest voor duurzame ontwikkeling. Dit is mogelijk door inwoners en ondernemers te wijzen op kansen, door in te spelen op innovatieve ontwikkelingen en door te focussen op toekomstbestendige veranderingen. Bij besluitvorming en ontwikkelingen wordt een afweging gemaakt tussen de consequenties van verschillende keuzes vanuit sociaal, economisch en ecologisch perspectief. Dit vertaalt zich dit onder meer in het nemen van energiebesparende maatregelen, het opwekken van duurzame energie, het toepassen van een duurzame gebiedsontwikkeling en een duurzame lokale economie.

Bovenstaande geeft een goed beeld van de waarde die de gemeente aan het buitengebied toekent en van het afwegingskader voor de te maken keuzes in het bestemmingsplan Buitengebied-West. Deze waardes en dit afwegingskader vormen de basis voor het bestemmingsplan Buitengebied-West dat streeft naar maximale gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor de gebruikers van het buitengebied. De grote beperkende factor hierbij is de bestaande wet- en regelgeving en specifiek de milieuwetgeving. Uit de milieueffectrapportage moet blijken hoeveel ruimte er daadwerkelijk is voor de gewenste ontwikkelingen. De beschikbare ruimte zal in de loop van het proces blijken.



# 3 - Uitgangspunten per hoofdbestemming

## 3.1 - Landbouw

### Agrarische bedrijven

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn voor alle agrarische bedrijven bouwvlakken (bouwblokken) opgenomen. De omvang van het bouwvlak is gebaseerd op de vigerende rechten: het bouwvlak uit het geldende plan Buitengebied De Ronde Venen uit 2005. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Alle bebouwing, inclusief mest- en sleufsilos, moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

- De omvang van het bouwvlak van agrarische bedrijven is gebaseerd op de vigerende rechten. (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Alle bebouwing voor het agrarisch bedrijf moet binnen het bouwvlak plaatsvinden (*conform geldende bestemmingsplan*).

### Grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven. Grondgebonden bedrijven zijn agrarische bedrijven waarvan de bedrijfsvoering grotendeels afhankelijk is (weidegang, voederverzorging, mestafzet e.d.) van het voortbrengend vermogen van de grond die tot dat bedrijf behoort.

Tot de grondgebonden bedrijven behoren onder meer de volgende bedrijfstakken: niet-intensieve melkveehouderij, akkerbouw, fruitteelt, paardenfokkerijen, vollegrondtuinbouw en boomteeltbedrijven. In de gemeente De Ronde Venen zijn met name grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van niet-intensieve melkveebedrijven aanwezig. Naast de melkveebedrijven komen in de gemeente enkele akker- en tuinbouwbedrijven voor.

Niet-grondgebonden bedrijven zijn agrarische bedrijven waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen. De niet-grondgebonden agrarische bedrijven betreffen intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven (zoals een champignonkwekerij of witlofkwekerij). De gemeente De Ronde Venen kent slechts enkele intensieve veehouderijen. De gemeente kent tevens een glastuinbouwconcentratiegebied en ook buiten het glastuinbouwconcentratiegebied zijn enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig.

- Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven.

## **Intensieve Veehouderijen**

Voor intensieve veehouderijen geldt een restrictief beleid. Voor bestaande intensieve veehouderijen en intensieve veehouderijen als neventak worden de vigerende rechten, inclusief mogelijkheid tot uitbreiding, overgenomen. Nieuwe intensieve veehouderijen of intensieve veehouderij als neventak zijn in het landelijk gebied niet toegestaan. Omschakeling naar een intensieve veehouderij wordt daarom door het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

- Bestaande intensieve veehouderijen behouden de vigerende rechten, inclusief de uitbreidingsmogelijkheden (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Nieuwe intensieve veehouderijen zijn niet toegestaan (ook omschakeling naar intensieve veehouderij en intensieve veehouderij als neventak niet) (*conform gemeentelijke structuurvisie*).

## **Glastuinbouwconcentratiegebied/glastuinbouwbedrijven**

In het bestemmingsplan is een glastuinbouwconcentratiegebied aanwezig. De omvang van het bouwvlak in dit gebied is gebaseerd op de vigerende rechten. De bedrijfsbebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Kassen zijn binnen het bestemmingsvlak toegestaan. In het glastuinbouwconcentratiegebied geldt geen oppervlaktebeperking voor kassen. Groei is mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. De maatvoering voor kassen in dit gebied is aangepast aan de bestaande legale situatie. In het glastuinbouwconcentratiegebied zijn ook enkele andere agrarische bedrijven gevestigd. Deze mogen niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden. Omschakeling van deze bedrijven naar glastuinbouw is mogelijk middels een binnenplanse afwijking.

Ook voor de bestaande glastuinbouwbedrijven buiten het glastuinbouwconcentratiegebied is de omvang van het bouwvlak gebaseerd op de vigerende rechten en is de maatvoering aangepast aan de bestaande legale situatie. Groei is mogelijk tot 2 hectare middels een wijzigingsbevoegdheid. Buiten het glastuinbouwconcentratiegebied is omschakeling naar glastuinbouw niet toegestaan.

Voor het glastuinbouwconcentratiegebied (gelegen tussen de Oosterlandweg en de Westerlandweg) wordt momenteel een toekomstvisie opgesteld door de ondernemers in samenwerking met de Rijksdienst Ondernemend Nederland. Centrale vraag is: wat willen de tuinders en wat is er in de toekomst voor nodig? Hierbij worden de belemmeringen die de tuinders ondervinden van nabijgelegen (burger)woningen meegenomen. Als de toekomstvisie voor het einde van de bestemmingsplanprocedure wordt afgerond, krijgt deze - voor zover mogelijk - een plaats in het bestemmingsplan.

- Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak en kassen binnen het bestemmingsvlak geplaatst worden (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Binnen het glastuinbouwconcentratiegebied geldt geen oppervlaktebeperking voor kassen van glastuinbouwbedrijven (*conform gemeentelijke structuurvisie*).
- Uitbreiding van het bouwvlak van glastuinbouwbedrijven in het glastuinbouwconcentratiegebied is mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid (*conform geldende bestemmingsplan*).



- Omschakeling van agrarische bedrijven naar glastuinbouw in het glastuinbouwconcentratiegebied is mogelijk met een binnenplanse afwijking (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Buiten het glastuinbouwconcentratiegebied is omschakeling naar glastuinbouw door agrarische bedrijven niet toegestaan (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Groei van bestaande glastuinbouwbedrijven buiten het glastuinbouwconcentratiegebied is mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid tot twee hectare (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Als de toekomstvisie die door de tuinders in samenwerking met de Rijksdienst voor ondernemend Nederland wordt opgesteld voor het einde van de bestemmingsplanprocedure wordt afgerond, krijgt deze - voor zover mogelijk - een plaats in het bestemmingsplan.

### **Verandering van vorm en/of grootte van agrarische bouwvlakken**

Vormverandering en vergroting van het bouwvlak is via planwijziging onder voorwaarden mogelijk. Vormaanpassing van het bouwvlak via planwijziging is voor alle typen bedrijven mogelijk. Een belangrijk uitgangspunt bij vormverandering is dat de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak gelijk blijft.

Vergroting van het bouwvlak via planwijziging is alleen mogelijk voor grondgebonden agrarische bedrijven. De oppervlakte van het bouwvlak mag door wijziging tot maximaal 1,5 ha worden vergroot in gebieden die zijn aangewezen als landbouw- en landbouwkerngebied. In landbouwkerngebied is door wijziging een vergroting tot maximaal 2 hectare mogelijk. De voorwaarden voor een vergroting zijn onder meer bedrijfseconomische noodzaak, verduurzaming en innovatie van de bedrijfsvoering en een goede landschappelijke inpassing. Als er sprake is van een bijzondere noodzaak vanuit verduurzaming of innovatie van het bedrijf, is in landbouwkerngebied zelfs een wijziging tot 2,5 hectare mogelijk. Bij de vergroting van bouwvlakken dient de Landschapsnota De Ronde Venen 2030, net als bij andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, als uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing.

Voor de uitbreiding van veehouderijen wordt het voorbehoud gemaakt dat de uitkomsten van de milieueffectrapportage (hierna: MER) worden afgewacht. Uit de MER zal blijken of voor veehouderijen aangesloten kan worden bij mogelijkheden tot vergroting van het bouwvlak van de andere agrarische bedrijven.

- Vormverandering/aanpassing van het bouwvlak is mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid voor alle type agrarische bedrijven (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha is onder voorwaarden mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid voor grondgebonden agrarische bedrijven in landbouwgebied en landbouwkerngebied (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Vergroting van het bouwvlak tot 2 respectievelijk 2,5 hectare is onder voorwaarden mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid voor agrarische bedrijven in landbouwkerngebied (*conform provinciale ruimtelijke verordening*).

## **Agrarische bedrijfswoning**

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. De maximale inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 700m<sup>3</sup> bedragen. Voor het realiseren van een nieuwe tweede bedrijfswoning wordt geen ruimte geboden. Bij herbouw moet worden aangetoond dat er onverminderd sprake is van een agrarisch bedrijf. Bij nieuwbouw moet de bedrijfsmatige noodzaak aangetoond worden.

- Per agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale inhoud van de woning bedraagt 700m<sup>3</sup>

## **Plattelandswoning**

Per 1 januari 2013 is het op grond van de Wet Plattelandswoningen mogelijk om voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te duiden als 'plattelandswoning'. De woning houdt dan een agrarische bestemming en blijft binnen het agrarische bouwvlak, maar de bewoners hoeven niet langer een relatie te hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. In de wet is geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van een plattelandswoning op korte afstand van het bedrijf. In de plattelandswoning moet wel een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd.

In het plangebied liggen enkele 'plattelandswoningen' die met een nadere aanduiding opgenomen worden in het bestemmingsplan. Kanttekening hierbij is wel dat de status van 'plattelandswoning' alleen soelaas biedt voor de voormalige bedrijfswoning van het eigen bedrijf. Het op korte afstand gesitueerde agrarische bedrijf van de burens, wordt daarmee niet geholpen. Voor het bedrijf van de burens blijft de plattelandswoning gelden als 'woning van derden' met de bijbehorende beschermingsregeling. De burens moesten in hun bedrijfsvoering al rekening houden met deze 'bedrijfswoning van derden' en moeten dat met een aanduiding 'plattelandswoning' nog steeds. Voor die woning, ook al is deze bestemd als plattelandswoning, gelden de normale milieunormen en eisen vanuit de milieuwetgeving. Voor de burens verandert er door het toekennen van de status plattelandswoning dus niets.

Door het opnemen van een regeling voor plattelandswoning in het bestemmingsplan wordt het eenvoudiger om een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden te laten bewonen, zonder het risico van klachten en bezwaren tegen een milieuvergunning voor het agrarische bedrijf, waar de woning van oorsprong toe behoorde. In het plan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden aan een voormalige agrarische bedrijfswoning de status van plattelandswoning toe te kennen.

- De bestaande 'plattelandswoningen' worden met een nadere aanduiding positief bestemd (*conform gemeentelijke structuurvisie*.)
- Het toekennen van de status 'plattelandswoning' is met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk (*conform gemeentelijke structuurvisie*).

## Nieuwvestiging

Nieuwvestiging, het creëren van een nieuw agrarisch bouwvlak, van agrarische bedrijven, wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De landelijke trend en verwachting is namelijk dat in de komende jaren veel agrarische bedrijven worden beëindigd. Er komen zo agrarische bedrijfslocaties vrij die in principe opnieuw gebruikt kunnen worden. Hergebruik draagt bij aan het behouden van de openheid van het landschap en voorkomt verrommeling.

- Nieuwe agrarische bouwvlakken voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven zijn niet mogelijk (*conform geldende bestemmingsplan*).

## Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden. Teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden ingedeeld in permanente, tijdelijke (maximaal zes maanden per jaar) en overige voorzieningen.

### Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden (bijvoorbeeld stellages voor regenkappen). Deze voorzieningen mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak opgericht worden. De bouwhoogte van permanente voorzieningen mag maximaal zes meter bedragen

- Permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden opgericht (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De bouwhoogte van permanente voorzieningen mag maximaal zes meter bedragen.

### Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van zes maanden (bijvoorbeeld hagelnetten, insectengaas en schaduwhallen). Dergelijke voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan. Daar waar sprake is van gebieden met specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden is hiervoor wel een nadere afweging (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels) nodig of is sprake van gebruiksverboden om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan deze waarden. Bovendien gelden nadere voorwaarden zoals een maximale oppervlakte en een situering aansluitend aan het agrarisch bouwvlak. De bouwhoogte van tijdelijke voorzieningen mag niet meer dan drie meter bedragen.

- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden voor een periode van maximaal zes maanden, zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak, toegestaan.

- In gebieden met waarden zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen mogelijk met een binnenplanse afwijking.
- De bouwhoogte van tijdelijke voorzieningen mag maximaal drie meter bedragen

### Overige teeltondersteunende voorzieningen

Overige teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die niet tot de permanente en tijdelijke voorzieningen gerekend kunnen worden (zoals bijvoorbeeld stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit, boomteelthekken en vraatnetten). Deze voorzieningen zijn zowel binnen als buiten bouwvlakken toegestaan. Ook hiervoor geldt dat daar waar sprake is van specifieke waarden, wel een nadere afweging via een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden of afwijking nodig is of is er sprake van gebruiksverboden, om (teveel) schade aan deze waarden te voorkomen.

- Overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan.
- In gebieden met waarden zijn overige teeltondersteunende voorzieningen alleen mogelijk met een binnenplanse afwijking.

### Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt een regeling (omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels) opgenomen in het plan. De woonvoorzieningen mogen maximaal vijf jaar aanwezig zijn, maar de bewoning (het gebruik) zelf mag maximaal zes maanden per jaar zijn. Het gaat dan om huisvesting door het verbouwen van een bedrijfsgebouw, huisvesting op eigen bedrijf door logies in de bedrijfswoning en huisvesting op eigen bedrijf door het plaatsen van woonunits binnen het bouwvlak. De tijdelijke woongelegenheden moeten zo min mogelijk ruimtelijke impact hebben. Het plaatsen van woonunits is daarom aan voorwaarden verbonden.

- Voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen in het plan.

### Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Het bestemmingsplan bevat ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf. Voor de nevenactiviteiten moet gebruik worden gemaakt van bestaande gebouwen. Nevenactiviteiten worden niet limitatief opgenomen, maar toelaatbaarheid wordt bepaald aan de hand van voorwaarden die gesteld worden voor de kwaliteit van de omgeving (geen toename milieuhinder, onevenredige verkeerstoename, maximale oppervlakte). Intensieve veehouderij daarentegen als nevenactiviteit is uitgesloten.

- Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf worden met een binnenplanse afwijking toegestaan en zijn niet gebonden aan een limitatieve lijst (*conform gemeentelijke structuurvisie*).
- Nieuwbouw voor nevenactiviteiten is niet toegestaan (*conform provinciale verordening*).

- Intensieve veehouderij als nevenactiviteit is niet toegestaan (*conform gemeentelijke structuurvisie*).

### **Vrijkomende agrarische bebouwing**

Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor agrarische doeleinden heeft gezien de functie van het buitengebied de voorkeur. Als dit niet mogelijk is, is hergebruik via een planwijziging onder voorwaarden mogelijk voor:

- Een burgerwoning;
- Een agrarisch technisch hulpbedrijf en agrarisch verwant bedrijf;
- Een niet-agrarisch bedrijf.

Het gebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning is met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Bij sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing geldt er een soort sloopbonus. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> vermeerderd met 50% van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen dat boven de 50m<sup>2</sup> wordt gesloopt.

De vrijgekomen agrarische gebouwen mogen met een wijzigingsbevoegdheid volledig gebruikt worden voor een agrarisch technisch hulpbedrijf of voor een agrarisch verwant bedrijf. De oppervlakte van de gebouwen mag niet worden uitgebreid. Een toename van de bebouwingsoppervlakte is dus niet mogelijk.

Omschakeling naar niet-agrarische bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2) is ook met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Hiervoor is geen limitatieve lijst van toegelaten functies. Voorwaarde voor de wijziging is dat hier landschappelijke kwaliteitswinst, zoals onder meer sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing tegenover staat. Daarnaast moeten de aspecten verkeer, uitstraling en milieubelasting passend zijn bij de locatie. Het bestemmingsplan biedt in ieder geval mogelijkheden tot omvorming van een agrarisch bouwblok tot marktportaal (regiogericht agrarisch handelscentrum). Via een ruimte-voor-ruimteregeling is de bouw van extra woningen op een voormalig agrarisch bouwperceel mogelijk. Met een afwijking van de bouwregels wordt de bouw van één extra woning mogelijk gemaakt bij de sloop van alle bedrijfsbebouwing met een minimum van 1000m<sup>2</sup>. Als de minimale oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing minimaal 2500m<sup>2</sup> of respectievelijk 4000m<sup>2</sup> bedraagt, wordt de bouw van twee respectievelijk drie extra woningen met een afwijking van de bouwregels mogelijk gemaakt. Voor kassen geldt dat er 5000m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één extra woning. Deze mogelijkheid geldt niet binnen het glastuinbouwconcentratiegebied.

- Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor een burgerwoning, een agrarisch hulpbedrijf of een niet agrarisch bedrijf (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 50 m<sup>2</sup> vermeerderd met 50% van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen dat boven de 50m<sup>2</sup> wordt gesloopt (*conform geldende bestemmingsplan*).

- Bij de sloop van minimaal 1000m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing is via een binnenplanse afwijking (ruimte-voor-ruimteregeling) een compensatiewoning mogelijk (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Bij de sloop van minimaal 2500m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing zijn via een binnenplanse afwijking (ruimte-voor-ruimte regeling) twee compensatiewoningen mogelijk (*conform provinciale ruimtelijke verordening*).
- Bij de sloop van minimaal 4000m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing zijn via een binnenplanse afwijking (ruimte-voor-ruimteregeling) drie compensatiewoningen mogelijk (*conform provinciale ruimtelijke verordening*).
- Bij de sloop van minimaal 5000m<sup>2</sup> aan kassen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied is via een binnenplanse afwijking (ruimte-voor-ruimte regeling) één compensatiewoning mogelijk (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Indien met een wijzigingsbevoegdheid de vrijgekomen agrarische gebouwen gebruikt worden voor agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mag de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet worden uitgebreid (conform geldende bestemmingsplan).
- Omschakeling naar niet agrarisch-agrarische bedrijven is met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Ruimtelijke landschappelijke winst door o.a. gedeeltelijke sloop van bedrijfsbebouwing is een voorwaarde. (*conform geldende bestemmingsplan*). Omschakeling naar een marktportaal is met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk (*conform gemeentelijke structuurvisie*).

### 3.2 - Wonen

Het buitengebied kent verschillende typen burgerwoningen. Er zijn aan de ene kant de woningen in de kleine bebouwingsconcentraties zoals Amstelhoek, Waverveen en De Hoef. Aan de andere kant zijn er de solitair gelegen (voormalige agrarische) woningen in het buitengebied. Bestaande burgerwoningen in het buitengebied zijn positief bestemd met de bestemming Wonen. Bij alle burgerwoningen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. De maximale maatvoering daarbij is 50 m<sup>2</sup>. Voor hoofdgebouwen geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan 700 m<sup>3</sup>. Vergroting van de inhoud van een woning tot 800 m<sup>3</sup> is op voormalige agrarische bedrijfspercelen onder voorwaarden via een afwijking van de bouwregels toegestaan. Hiervoor moet tenminste 500m<sup>2</sup> aan overtollige bebouwing op het perceel te worden gesloopt.

- De maximale inhoud van een woning bedraagt 700m<sup>3</sup> Met een binnenplanse afwijking mag de maximale inhoud van een maximale agrarische bedrijfswoning 800m<sup>3</sup> bedragen, mits minimaal 500m<sup>2</sup> aan overtollige bebouwing gesloopt wordt (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 50m<sup>2</sup> (*conform geldende bestemmingsplan*).

### Woonschepen

Bestaande woonschepen in het buitengebied krijgen de bestemming Wonen en de nadere aanduiding 'Woonschip'. Nieuwe ligplaatsen voor woonschepen zijn onder voorwaarden met een binnenplanse afwijking mogelijk. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt de verschuiving of verplaatsing van woonschepen vast te leggen. De maximale oppervlakte van een

woonschip is 80 m<sup>2</sup>. De maximale oppervlakte kan met een binnenplanse afwijking vergroot worden naar 120m<sup>2</sup> bij concentraties van woonschepen. Bij de woonschepen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 10m<sup>2</sup> bij solitair gelegen woonschepen en 33m<sup>2</sup> bij concentraties van woonschepen. Bij concentraties van woonschepen moeten ook onderlinge afstandseisen in acht genomen worden. Per woonschip mag maximaal één steiger worden aangelegd. Woonschepen zijn op grond van actuele jurisprudentie aan te merken als een bouwwerk. Dit betekent dat voor zowel de ligplaats als het woonschip zelf de maatvoering in de regels geregeld wordt. Hiervoor wordt aangesloten op de vigerende rechten.

- Nieuwe ligplaatsen voor woonschepen zijn met een binnenplanse afwijking mogelijk.
- Verplaatsing van bestaande woonschepen wordt met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt (oude ligplaats wegbestemmen).
- De maximale oppervlakte van een woonschip mag maximaal 80m<sup>2</sup> bedragen (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale oppervlakte van woonschepen mag verhoogd worden tot 120m<sup>2</sup> bij concentraties woonschepen (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 10m<sup>2</sup> bedragen bij solitair gelegen woonschepen (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 33m<sup>2</sup> bedragen bij concentraties woonschepen (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Per woonschip mag maximaal één steiger worden aangelegd (*conform geldende bestemmingsplan*).

### **Standplaatsen**

Bestaande standplaatsen in het buitengebied zijn bestemd met de bestemming Wonen en de nadere aanduiding 'Standplaats'. De maximale oppervlakte van de wooneenheid mag niet meer dan 50m<sup>2</sup> bedragen. Op iedere standplaats is één bijbehorend bouwwerk toegestaan van maximaal 15 m<sup>2</sup>.

- De maximale oppervlakte van de wooneenheid mag maximaal 50m<sup>2</sup> bedragen (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Maximaal één bijbehorend bouwwerk is per standplaats toegestaan van maximaal 15m<sup>2</sup> (*conform geldende bestemmingsplan*).

### **Mantelzorg**

Vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief bestaat er de behoefte om mantelzorg te kunnen bieden aan bijvoorbeeld familieleden. In het bestemmingsplan is hiervoor echter geen aparte regeling voor opgenomen, aangezien op grond van landelijke wet- en regelgeving hiervoor al voldoende vergunningsvrije mogelijkheden bestaan. Op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor, bijlage II, artikel 2 onder 22) is het gebruik van een bouwwerk voor mantelzorg vergunningsvrij. Dat betekent dat geen vergunning nodig is voor het gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg zoals omschreven in het Bor. Daarnaast biedt ook artikel 7.2 bijlage II Bor mogelijkheden



voor mantelzorg. Via deze weg is het mogelijk om vergunningsvrij een in zijn geheel of delen verplaatsbaar bouwwerk van max 100m<sup>2</sup> voor mantelzorg buiten de bebouwde kom te plaatsen.

- Mantelzorg is in de woning of in bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan (*conform bestaande wetgeving*).

### **Bed en breakfast**

Het vestigen van een bed en breakfast is mogelijk bij alle woningen met een woonbestemming en als nevenactiviteit op een agrarisch bouwvlak. Dit is onder een aantal voorwaarden toegestaan en maakt deel uit van de regeling voor bedrijven en beroepen aan huis. De bewoner van de woning moet de bed en breakfast uitoefenen en er mag geen onevenredige parkeerhinder ontstaan. Aanvullend voor de bestemming Wonen mag de omvang van de bed en breakfast niet meer bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50m<sup>2</sup>. Daarnaast mogen maximaal zes gasten tegelijkertijd gebruik maken van de bed en breakfast. Voorkomen moet worden dat er zelfstandige huisjes ontstaan op het (achter)erf. Daarom is in vrijstaande bijbehorende bouwwerken geen bed en breakfast toegestaan. Bed en breakfast is binnen de bestemming Wonen dus alleen mogelijk in het hoofdgebouw en daaraan gebouwde bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming agrarisch is daarentegen bed en breakfast wel mogelijk in bestaande (legale) bijbehorende bouwwerken

- Het vestigen van een bed en breakfast is onder de voorwaarden van de aan huis gebonden bedrijf/beroepsregeling via een binnenplanse afwijking toegestaan binnen de bestemming Wonen en als nevenactiviteit op een agrarisch bouwvlak (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Aanvullend gelden voor een bed en breakfast binnen de bestemming Wonen en Agrarisch nog aanvullende voorwaarden.

### **Aan huis gebonden bedrijf/beroep**

De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is met een afwijking toegestaan. Hierbij geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en de omvang van het gebruik ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie. Voor een beroep of bedrijf aan huis is de toegestane oppervlakte maximaal 30% van de oppervlakte van de bebouwing op het perceel met een maximum van 50m<sup>2</sup> binnen de bestemming Wonen en 100m<sup>2</sup> op agrarische bouwvlakken. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de woning, moet plaatsvinden in bestaande (agrarische) bebouwing en mag geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling. Parkeren moet op eigen terrein plaats te vinden. Het type bedrijf is gelimiteerd (max. milieucategorie 2 en geen groothandel, horeca of detailhandelactiviteiten).

- Aan huis gebonden bedrijven en beroepen zijn met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toegestaan (*conform geldende bestemmingsplan*).

### 3.3 - Niet-agrarische bedrijven

Bestaande legale bedrijven zijn positief bestemd met de bestemming Bedrijf of Horeca (in het geval er sprake is van een horecabedrijf). De bedrijven krijgen bij recht een uitbreidingsmogelijkheid van 15%. Bedrijven die in de planperiode van het geldende bestemmingsplan Buitengebied De Ronde Venen gebruik gemaakt hebben van die 15%, krijgen opnieuw de mogelijkheid 15% uit te breiden binnen het bouwvlak. Tevens is onder voorwaarden, via een afwijking van de bouwregels, nog een extra uitbreiding van 5% mogelijk. Het wijzigen tussen verschillende typen bedrijven op een perceel is onder voorwaarden met een afwijking mogelijk. Er mag onder andere geen sprake zijn van een zwaardere milieucategorie.

- Niet agrarische bedrijven hebben rechtstreeks de mogelijkheid de bebouwbare oppervlakte binnen het bouwvlak met 15% uit te breiden (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Met een binnenplanse afwijking is het mogelijk de bebouwbare oppervlakte binnen het bouwvlak met een extra 5% uit te breiden (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Met een binnenplanse afwijking is het wijzigen van een type bedrijf mogelijk op een perceel, mits er onder andere geen sprake is van een zwaardere milieucategorie (*conform geldende bestemmingsplan*).

#### Bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 700m<sup>3</sup> bedragen. Voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning wordt geen ruimte geboden. Ook een nieuwe, eerste bedrijfswoning, waar die nog niet aanwezig is ten dienste van een niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten.

- Per niet-agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Een nieuwe, eerste, bedrijfswoning is uitgesloten (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale inhoud van de woning bedraagt 700 m<sup>3</sup> (*conform geldende bestemmingsplan*).

### 3.4 - Toerisme en recreatie

#### Bestaande recreatieve voorzieningen

De bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen zijn sterk verschillend van aard (waar onder kampeerterreinen, caravanparken, horecavoorzieningen, golfbaan, fietspaden en volkstuinten). Daarom zijn deze op maat bestemd. De bouwmogelijkheden worden gebaseerd op de vigerende regelingen en bestaande legale situaties. De maatvoering van (sta)caravans, chalets en andere recreatieverblijven wordt zodanig aangepast dat deze passend is bij de (sta)caravans, chalets en andere recreatieverblijven die dit moment op de markt zijn.

Er zijn ook enkele publieke dagrecreatieterreinen die in eigendom zijn van het recreatieschap. Naar aanleiding van de liquidatie van het recreatieschap worden in overleg met het recreatieschap de

wensen voor deze terreinen besproken. Ontwikkelingsmogelijkheden, zoals bouw- en gebruiksmogelijkheden, zouden misschien tot de mogelijkheden behoren.

- De regeling voor bestaande recreatieve voorzieningen worden gebaseerd op het vigerende plan en de bestaande legale situatie (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maatvoering van (sta)caravans, chalets en andere recreatieverblijven wordt aangepast op de maatvoering van de (sta)caravans die dit moment op de markt zijn.

## **Recreatiewoningen**

De regeling voor recreatiewoningen wordt overgenomen uit het vigerende plan. Dit betekent onder meer dat recreatiewoningen een inhoud van niet meer dan 200m<sup>3</sup> mogen hebben. Veel recreatiewoningen worden in strijd met het vigerende bestemmingsplan permanent bewoond. Het college heeft in haar coalitieakkoord opgenomen permanente bewoning van recreatiewoningen onder voorwaarden toe te willen staan en een legalisatieonderzoek uit te willen voeren. Echter is het onderzoek nog niet uitgevoerd en is legalisatie op dit moment op grond van wet- en regelgeving niet mogelijk. Met name de Provinciale Ruimtelijke Verordening waarin bepaald wordt dat een ruimtelijk plan regels bevat die permanente bewoning van recreatiewoningen uitsluit (artikel 4.19 PRV) verhindert het mogelijk maken van permanente bewoning van recreatiewoningen. Er zijn geen signalen dat dit beleid op (korte) termijn aangepast wordt. Het bestemmingsplan maakt dan ook vooralsnog geen permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk. Parallel aan het bestemmingsplan wordt wel het door het college gewenste onderzoek uitgevoerd met de intentie om binnen de mogelijkheden van geldende wet- en regelgeving in het bestemmingsplan voor recreatieverblijven een concreet en helder ruimtelijk kader tot stand te brengen waardoor bewoning van recreatiewoningen direct of indirect door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Mocht dit onderzoek ertoe leiden dat permanente bewoning van recreatiewoningen onder voorwaarden mogelijk is, wordt dit overgenomen in het bestemmingsplan.

- De regeling voor recreatiewoningen wordt overgenomen uit het vigerende plan (*conform geldende bestemmingsplan*).
- De maximale inhoud van recreatiewoningen bedraagt 200m<sup>3</sup> (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt vooralsnog niet mogelijk gemaakt (*conform geldende bestemmingsplan*). Mocht uit het uit te voeren onderzoek blijken dat permanente bewoning onder voorwaarden mogelijk is, wordt dit overgenomen in het bestemmingsplan.

## **Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen**

Er zijn in het plan geen mogelijkheden opgenomen om nieuwe grootschalige (intensieve) verblijfsrecreatieve voorzieningen te kunnen ontwikkelen. Er zijn in het plan wel mogelijkheden opgenomen voor nieuwe kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hierbij gaat het om kleinschalig kamperen, bed en breakfast en vakantieappartementen (als nevenactiviteit). Zie onder het kopje 'Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven'

- Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen worden niet mogelijk gemaakt (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Kleinschalige nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen worden met een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven (*conform geldende bestemmingsplan*).

### **Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen**

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van nieuwe (grootschalige) dagrecreatieve voorzieningen niet mogelijk. Kleinschalige recreatieve voorzieningen voor recreatief medegebruik (bijvoorbeeld picknickvoorzieningen, bewegwijzering) kunnen worden gerealiseerd binnen de verschillende bestemmingen. Voorts is de realisatie van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van de verkoop van dranken, etenswaren en het bieden van zitgelegenheid en rondleidingen als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven mogelijk. Zie onder het kopje 'Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven'.

- Grootschalige nieuwe dagrecreatieve voorzieningen worden niet mogelijk gemaakt (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Kleinschalige recreatieve voorzieningen voor recreatief medegebruik zijn mogelijk binnen verschillende bestemmingen (*conform geldende bestemmingsplan*).
- Kleinschalige nieuwe dagrecreatieve voorzieningen worden met een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven (*conform geldende bestemmingsplan*).

### **3.5 - Maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen**

De maatschappelijke voorzieningen zijn met de bestemming Maatschappelijk en een aanduiding conform de bestaande situatie bestemd. De maximale omvang van de bebouwing en hoogten zijn gebaseerd op de bestaande situatie en vigerende rechten. De nutsvoorzieningen zijn ondergebracht in de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening. Met een aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven werk type nutsvoorziening is toegestaan. De maximale omvang van de bebouwing en hoogten komen overeen met de bestaande situatie en de vigerende regeling.

### **3.6 - Infrastructuur**

De bestaande wegen en bijbehorende bermstroken (inclusief bermsloten) alsmede de parkeervoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Binnen de bestemmingsgrenzen zijn verkeersvoorzieningen rechtstreeks of via een afwijking of wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

### **3.7 - Natuur**

Gronden met de bestemming Natuur zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden. Extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen, op deze gronden is

mogelijk. De natuur- en landschapswaarden in deze gebieden worden beschermd door gebruiksverboden en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

### **3.8 - Water**

In gebieden met de bestemming Water is het beleid gericht op het behoud van het oppervlaktewater en daarmee het behoud van de functie die dit water vervult, waaronder de waterhuishouding, waterberging en scheepvaart. Hiertoe zijn deze gronden dan ook bestemd.

“De waterhuishoudkundige uitdagingen en problemen in het plangebied zijn divers. Daarnaast kent het plangebied een aantal waterhuishoudkundige opgaven. De ruimtelijke keuzes binnen het bestemmingsplan mogen de oplossingen hiervoor niet belemmeren en/of de waterhuishoudkundige situatie verslechteren. Daarnaast is het noodzakelijk om de waterhuishoudkundige omstandigheden te betrekken bij de afweging van ruimtelijke keuzes.

### **3.9 - Gebiedsbestemmingen**

De gebiedsbestemmingen, dat wil zeggen de bestemmingen die de grootste oppervlakte beslaan in het plangebied en daarmee het belangrijkste zijn, zijn de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden en Agrarisch met waarden Natuur. Binnen deze gebiedsbestemmingen worden de ter plaatse voorkomende landschapswaarden, natuurwaarden, watersystemen met een nadere aanduiding beschermd. Het doel is de aanwezige waarden in stand te houden, te herstellen en/of te ontwikkelen. Bescherming van de landschaps-, natuur en hydrologische waarden vindt plaats met een specifiek daarop toegesneden omgevingsvergunningstelsel. De landschappelijke waarden en het omgevingsvergunningstelsel zijn gebaseerd op de Landschapsnota De Ronde Venen 2030. De gronden binnen alle drie de bestemmingen zijn mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik zoals wandelen en fietsen.

#### **Gebiedsontwikkelingen**

Het plangebied kent vier gebiedsontwikkelingen, te weten Groot Mijdrecht Noord Oost, Groot Wilnis-Vinkeveen, de Wilnisse Bovenlanden en Marickenzijde. Deze gebiedsontwikkelingen worden één op één overgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Gebiedsontwikkeling Groot Mijdrecht Noord Oost**

In 2012 is er overeenstemming bereikt over het eindbeeld van Groot Mijdrecht Noord Oost tussen het Waterschap Amstel Gooi en Vecht, Natuurmonumenten, de bewonersdelegatie, de gemeente De Ronde Venen en de provincie Utrecht. Provinciale Staten hebben dit eindbeeld, de Versoerberde Veenribbenvariant, in de zomer van 2012 vastgesteld. Minder moeras, het aanleggen van kades om het moeras, ruimte voor particulier natuurbeheer en vrijwilligheid zijn de belangrijkste punten uit deze Versoerberde Veenribbenvariant.

### Gebiedsontwikkeling Groot Wilnis-Vinkeveen

Om het veenweidelandschap van Groot Wilnis-Vinkeveen te behouden en verder te ontwikkelen, is in 2010 voor deze polder een convenant gesloten. De beoogde doelen in het gebied zijn: schoon water, beperken bodemdaling, veelzijdige natuur, vitale landbouw en weidse recreatie.. De polder is ook een toonaangevend weidevogelgebied en herbergt waardevolle sloot-, oever- en schraallandvegetaties. Inspanningen van betrokken agrariërs dragen hieraan bij.

### Gebiedsontwikkeling Wilnisse Bovenlanden

Doelstelling van het project is om het gebied De Wilnisse Bovenlanden als natuurgebied in te richten met draagvlak van het gebied. De Wilnisse Bovenlanden heeft als gebied een belangrijke verbindende functie tussen de Nieuwkoopse Plassen en de Vinkeveense Plassen. Het valt in zijn geheel binnen de Ecologische Hoofdstructuur en heeft als hoofddoelstelling natuur.

### Marickenland

Marickenland is een gepland natuur- en recreatiegebied van ongeveer 450 hectare tussen Mijdrecht, Vinkeveen, Wilnis en Waverveen. Het gebied ten oosten van de N212 en de Hoofdweg (verlengde van N212) is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Hier wordt natuur ontwikkeld, op een aantal percelen is dit al gebeurd.

- De gebiedsontwikkelingen worden één op één overgenomen in het plan.
- Percelen in één van de vier gebieden voor gebiedsontwikkeling die al als natuur zijn ingericht krijgen de bestemming Natuur.
- Voor agrarische percelen in één van de vier gebieden voor gebiedsontwikkeling die nog als agrarische gronden in gebruik zijn, maar die binnen de planperiode de bestemming Natuur moeten krijgen, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Agrarische percelen in één van de vier gebieden voor gebiedsontwikkeling, die de agrarische bestemming behouden, krijgen de bestemming Agrarisch.

## 3.10 - Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het landschap van het plangebied is niet overal hetzelfde. Het gebied kan ingedeeld worden in verschillende landschapstypen met eigen kenmerken en kwaliteiten, oftewel met eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Om het landschap optimaal te beschermen en te ontwikkelen is het landelijk gebied in dit bestemmingsplan ingedeeld in verschillende landschapstypen, gebaseerd op de landschappelijke kwaliteiten in de Landschapsnota De Ronde Venen 2030. Het beleid zoals geformuleerd in de Landschapsnota De Ronde Venen 2030, inclusief de bijbehorende beleidskaart wordt vertaald in het bestemmingsplan.

- De Landschapsnota De Ronde Venen 2030, inclusief beleidskaart, wordt vertaald in de planregels en de verbeelding van het op te stellen bestemmingsplan (*conform landschapsnota*).

## **Archeologische waarden**

De archeologische waarden die voorkomen in het plangebied zijn op grond van de Archeologische beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen beschermd door de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Wat betreft de archeologische verwachtingswaarden is onderscheid gemaakt in verschillende waarden. Aan de verschillende gebieden is een diepte- en oppervlakteondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek gekoppeld.

## **Cultuurhistorische objecten**

De cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn op de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst vastgelegd. Bescherming van deze rijks- en gemeentelijke monumenten gebeurt vanuit andere wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening. Daarom is voor de rijks- en gemeentelijke monumenten geen aparte regeling opgenomen en zijn deze niet nader op de verbeelding aangeduid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de maatschappelijke trend dat bestemmingsplannen ook mogelijkheden moeten bieden voor financiële dragers die beheer en onderhoud van cultuurhistorische objecten mogelijk maken.

## **Forten**

Voor de twee forten (fort Waver-Amstel/fort Nessersluis, fort Amstelhoek/fort bij Uithoorn) die in het plangebied liggen, is een uitzondering gemaakt. De twee forten maken onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en staan ook op de UNESCO-lijst. Het bestaande recreatieve en bedrijfsmatige gebruik van de forten is positief bestemd. Binnen de specifieke bestemmingen Recreatie en Bedrijf zijn de forten met een nadere aanduiding Fort bestemd. In afwijking van de hoofdbestemming zijn afwijkende regels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de percelen waarop de forten gelegen zijn. Via een medebestemming (gebiedsbestemming/landschapstype) is het behoud en bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden geregeld.

In de Ruimtelijke Agenda De Ronde Venen, die onlangs tussen door de provincie en de gemeente ondertekend is, staat een overzicht van de ontwikkelopgaven die de komende jaren worden uitgevoerd. Hierin is het volgende over de forten opgenomen. "Doel is een 'Aanpak forten' op te stellen, die een visie bevat op het landschap en de toegankelijkheid en de herontwikkeling van de forten in De Ronde Venen." De visie zal verwerkt worden in het bestemmingsplan, wanneer deze gedurende het bestemmingsplanproces gereed is.

## **3.11 - Duurzaamheid**

Het stimuleren van duurzame energie is landelijk beleid. De doelstelling van het rijk is om 14% duurzame energie op te wekken in 2020. De gemeente De Ronde Venen sluit hierop aan en wil in 2030 minimaal 20% van de totale energiebehoefte duurzaam opwekken. De energietransitie komt op gang door voorzieningen voor duurzame energie toe te staan binnen bouwvlakken. Het opwekken van zonne-energie door het plaatsen van zonnepanelen op bijvoorbeeld bestaande daken is een relatief



eenvoudige maatregel. Vermoedelijk kan niet volstaan worden met het opwekken van duurzame energie binnen bestaande bouwvlakken. Het college bereidt daarom, zoals in de gemeentelijke structuurvisie vastgelegd, beleid voor om de aanleg van zonnevelden buiten de bouwvlakken mogelijk te maken. Daarnaast is de toepassing van kleinschalige miniwindturbines sterk in ontwikkeling. Deze miniwindturbines worden binnen bouwvlakken met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Hierbij wordt voor de toegestane hoogte onderscheid gemaakt tussen miniwindturbines die op maaiveld worden geplaatst en miniwindturbines die op gebouwen worden geplaatst. Miniwindturbines waarvoor een milieuvergunning noodzakelijk is, zijn niet mogelijk via een binnenplanse afwijking. Hiervoor met onderzocht worden of met een aparte ruimtelijke procedure, zoals een partiële herziening, medewerking kan worden verleend. Tot slot biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor warmte-koudeopslag.

- Het plaatsen van zonnepanelen binnen bestaande bouwvakken is toegestaan (*conform gemeentelijke structuurvisie*).
- Het aanleggen van zonnevelden buiten bestaande bouwvlakken wordt met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid onder voorwaarden toegestaan, nadat hiervoor beleid is vastgesteld (*conform gemeentelijke structuurvisie*).
- Miniwindturbines zijn met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid tot een hoogte van 20 meter toegestaan (*conform gemeentelijke structuurvisie*), waarbij miniwindturbines die op gebouwen worden geplaatst een maximale hoogte van 7,5 meter mogen hebben
- Miniwindturbines waarvoor een milieuvergunning noodzakelijk zijn niet toegestaan.
- Het bestemmingsplan maakt warmte-koudeopslag mogelijk.

### **3.12 - Milieu**

Het plangebied kent verschillende contouren (bijvoorbeeld geluid, geur, externe veiligheid, Schiphol en geluidszone Uithoorn). Deze contouren worden overgenomen in het bestemmingsplan.