

Bestemmingsplan Blijdrecht te Mijdrecht

Toelichting

NL.IMRO.0736.BPP012Blijdrecht-va01


Opdrachtgever: Vink Bouw
Postbus 33
2420 AA NIEUWKOOP

Versienummer: 3.0 – **vastgesteld**

Datum: 16 september 2014

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: 

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Projectplan	8
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.3 Crisis- en herstelwet (Chw)	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025	12
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2025	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie de Ronde Venen	13
3.3.2 Beleidsplan 2011-2014, Kernachtige verbindingen	14
3.3.3 Coalitieakkoord 2014 – 2018; “Samen werken, samen zorgen”	14
4 Ruimtelijke aspecten	15
4.1 Wonen	15
4.2 Stedenbouw	15
4.3 Groen	16
4.4 Verkeer	16
4.4.1 Verkeersaantrekkende werking	16
4.4.2 Ontsluiting	17
4.4.3 Parkeren	17
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	18
4.6 Archeologie	21
5 Milieuaspecten	23
5.1 Bedrijfs- en milieuzonering	23
5.2 Externe veiligheid	23
5.3 Bodem (milieukundig)	25
5.4 Ecologie	25
5.4.1 Quickscan flora en fauna	25
5.4.2 Aanvullend vleermuisonderzoek	27
5.5 Geluid	27
5.6 Luchtkwaliteit	28
5.7 M.e.r.-beoordeling	29
5.8 Duurzaamheid	30
5.9 Kabels en leidingen	31
6 Juridische planbeschrijving	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Indeling regels	33
7 Uitvoerbaarheid	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid	36
7.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid	36
7.1.2 Exploitatieplan of overeenkomst	36

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
7.2.1	Inspraak en bestuurlijk vooroverleg.....	37

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 Groenplan
 - 1.2 Parkeertelonderzoek
 - 1.3 Verkennend bodemonderzoek
 - 1.4 Quicksan flora en fauna
 - 1.5 Aanvullend vleermuisonderzoek
 - 1.6 Akoestisch onderzoek
- 2 Bro 3.1.1 reacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 25 juni 2010 is het nieuwe “Veenweidebad” in de gemeente De Ronde Venen geopend. Dit grote en moderne zwembad vervangt de twee oude zwembaden in Mijdrecht en Vinkeveen. De gemeente Ronde Venen heeft als doel de twee oude zwembadlocaties individueel te verkopen en mee te werken aan een herontwikkeling, zodat de twee locaties weer een functie krijgen.

Kader voor de ontwikkeling

Het college van de gemeente De Ronde Venen heeft een nota van uitgangspunten vastgesteld voor zowel de zwembadlocatie in Mijdrecht, als die voor de locatie in Vinkeveen.

Op basis van deze nota van uitgangspunten is een openbare biedprocedure gestart. Met deze openbare biedprocedure heeft de gemeente marktpartijen uitgedaagd om een zo goed mogelijk passend plan in te dienen voor de locaties.

Vink Bouw bv heeft in samenwerking met ontwikkelaar RV&O en architectenbureau Studio 101 een plan opgesteld voor de locatie in Mijdrecht, dat uiteindelijk is gekozen. Het voornemen is om het oude zwembad te slopen en hier 20 grondgebonden woningen te realiseren.

Om de 20 woningen te kunnen realiseren wordt een nieuw juridisch kader opgesteld in de vorm van dit bestemmingsplan. Het betreft hier een volledig ontwikkelingsplan aangezien de huidige bestemming (zwembad) volledig wordt vervangen door de bestemming Wonen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in Mijdrecht in de wijk Wickelhof I en is begrenst door een blok rijwoningen en een appartementencomplex. Op loopafstand van de locatie liggen partycentrum de Meijert en de tennisvelden. Aan een andere zijde ligt Wickelhof II met duurdere rijwoningen en appartementen, terwijl de locatie aan de zuidoostkant uitkijkt op Twistvlied, een jaren '80 woonerfwijk. Iets verderop ligt Proosdijland-Noord, een wijk met voornamelijk grondgebonden huurwoningen uit de jaren '50/60. De omgeving ademt een sfeer uit van een rustige gezinswoonwijk. De basisscholen in Twistvlied en Proosdijland liggen op loopafstand, net als het Wickelhofpark.

figuur 1.1 luchtfoto projectlocatie (bron: Bing Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan “Mijdrecht Woongebied Zuid 2003”. De gronden hebben de bestemming “Recreatieve doeleinden”, artikel 16 uit de voorschriften van het bestemmingsplan, “Groenvoorzieningen”, artikel 18 en “Verblijfsdoeleinden”, artikel 20.

Artikel 16 Recreatieve doeleinden

1. De op de plankaart voor Recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor sport- en recreatievoorzieningen en voorts:

- Ter plaatse van de aanduiding daartoe op de plankaart voor een zwembad;
- ...

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. Gebouwen
- b. Dienstwoningen;
- c. Sportvelden;
- d. Parkeerplaatsen;
- e. Onsluitingsverhardingen;
- f. Groenvoorzieningen;
- g. Bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 18 Groenvoorzieningen

1. De op de plankaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, alsmede voor een park in het bestemmingsvlak dat grenst aan het nieuwe woongebied Winckelhof; Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten: gazons, beplantingen, ruinen, waterpartijen, paden,

in- en uitritten, een onderhoudsgebouw, kunstwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

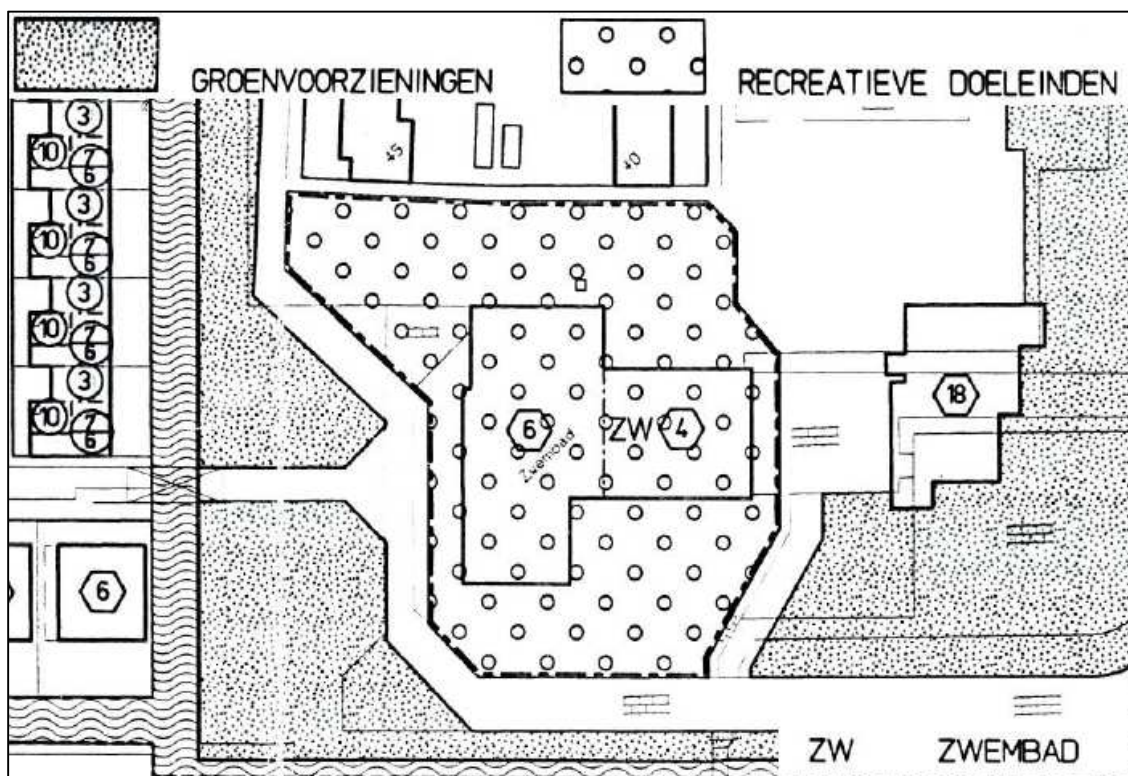
Artikel 20 Verblijfsdoeleinden

1. De op de plankaart voor Verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor : parkeergelegenheid, groen- en speelvoorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden en ontsluitingswegen, alsmede voor bergingen dna wel garageboxen ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. Verhardingen;
 - b. Groen- en speelvoorzieningen;
 - c. Waterpartijen;
 - d. Kunstwerken;
 - e. Bergingen en garageboxen en
 - f. Bouwwerken geen gebouwen zijnde,
- Zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

figuur 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Mijdrecht Woongebied Zuid 2003"



Het realiseren van woningbouw op deze locatie is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie bevindt zich binnen het plangebied het oude, niet meer in gebruik zijnde, zwembad "Blijdrecht" met buitenterrein. Het buitenterrein is gedeeltelijk verhard met klinkers en tegels, het overige gedeelte van het buitenterrein bestaat uit gras. Het zwembad inclusief kantoor bestaat uit één bouwlaag en het machinegebouw bestaat uit twee bouwlaagen. Momenteel wordt het kantoor van het zwembad tijdelijk bewoond.

figuur 2.1: huidige situatie zwembad



Ten noorden van de bestaande opstallen van het zwembad, waar vroeger de buitenbaden en ligweide aanwezig was, zijn inmiddels grondgebonden woningen en twee appartementencomplexen gebouwd.

2.2 Projectplan

De bestaande opstallen van het zwembad worden gesloopt en hier worden 20 grondgebonden woningen teruggebouwd. De grondgebonden woningen zijn voor het grootste deel geschikt voor starters op de woningmarkt. De woningen sluiten aan bij de bestaande woonbebouwing aan de noordkant van het projectgebied. Het volledige woningbouwprogramma is hieronder weergegeven.

Programma

Rij woningen:

10 starters-tussenwoningen met vrijstaande berging en parkeerplaats(en):

- Woonoppervlakte 114 m²
- Inhoud 380 m³
- Perceeloppervlakte 117 m²

- 4 starters-hoekwoningen met vrijstaande berging en parkeerplaats(en):
- Woonoppervlakte 121 m²
 - Inhoud 405 m³
 - Perceeloppervlakte 155 m²

3-onder-1 kap woningen:

2 doorstroom-tussenwoningen met vrijstaande berging en parkeerplaats(en);

- Woonoppervlakte 146 m²
- Inhoud 490 m³
- Perceeloppervlakte 162 m²

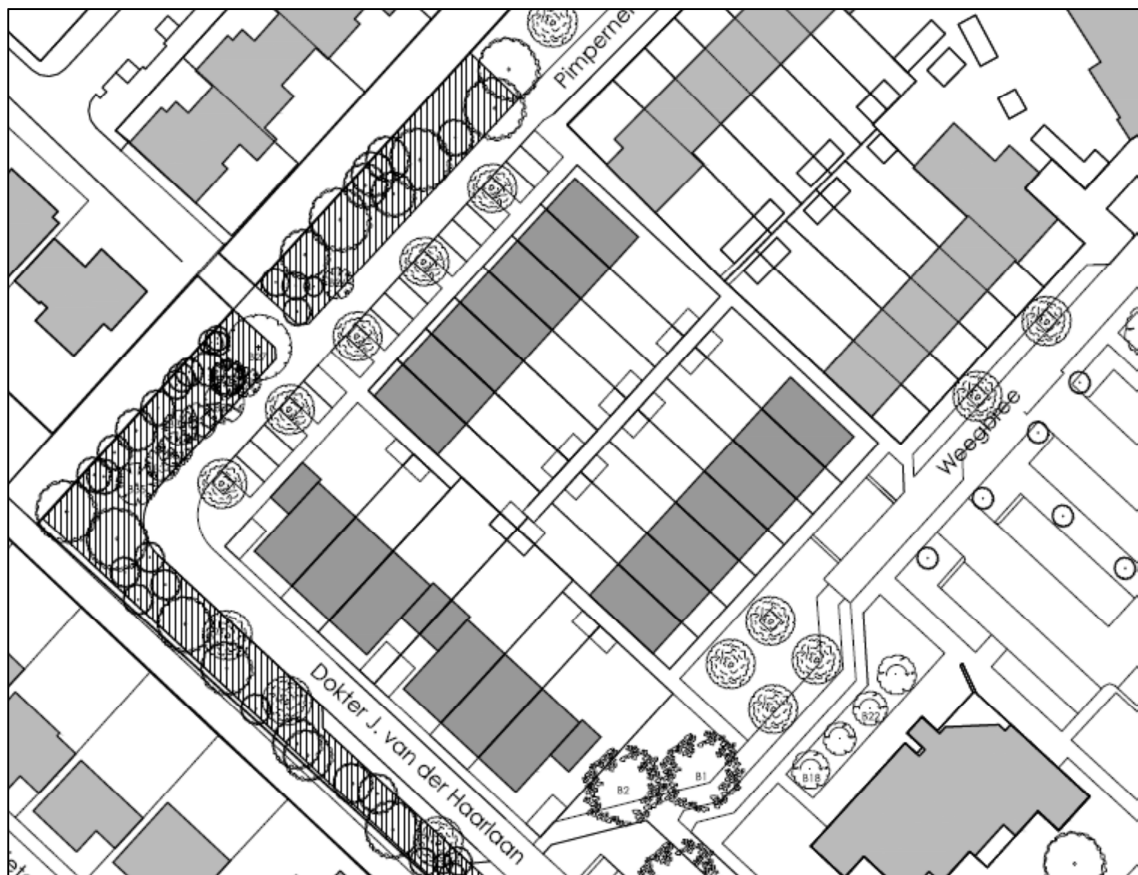
4 doorstroom-hoekwoningen met vrijstaande berging, parkeerplaats(en) op eigen terrein en garage:

- Woonoppervlakte 163 m²
- Inhoud 547 m³
- Perceeloppervlakte 280 m²

De grondgebonden woningen bestaan uit twee lagen met een kap. De goothoogte ligt rond de 6 meter en de bouwhoogte rond de 11 meter. De rooilijn is afgestemd met de naastgelegen woningen en het plan is stedenbouwkundig absoluut sluitend.

De hierboven gehanteerde oppervlaktematen en inhoudsmaten zijn indicatief op basis van een eerste verkenning. Dit bestemmingsplan maakt deze woningen in ieder geval mogelijk en zorgt daarbij voor enige flexibiliteit, waardoor de definitieve maten hiervan kunnen afwijken.

figuur 2.2: impressie stedenbouwkundige verkaveling (bron: Studio 110 Architectuur)



3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Barro legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-

drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van 20 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Alle tredes dienen goed gemotiveerd te worden. Deze tredes worden gemotiveerd in paragraaf 4.1.

3.1.3 Crisis- en herstelwet (Chw)

De Chw zorgt voor kortere (aanvraag)procedures waardoor bouwprojecten sneller kunnen starten. De Chw sluit daardoor goed aan op de plannen om het omgevingsrecht makkelijker te maken. Daarom blijft de Chw geldig tot het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt. Uiteindelijk zal de Chw opgaan in de Omgevingswet. Op voorliggend project is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Chw van toepassing. Het gaat hier namelijk om een woningbouwproject van meer dan 11 woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De Provincie wil niet slechts ontwikkelingen voorkómen die de kwaliteit van dat landelijk gebied bedreigen, maar wil ook gunstige ontwikkelingen stimuleren. In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij het de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- *inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling*
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- *behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.*
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Relatie voorliggend project

Met dit bestemmingsplan wordt een binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk gemaakt, waarbij bestaande opstallen behorend bij een voormalig zwembad herontwikkeld worden tot 20 grondgebonden woningen. Er is hier dus sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling die aansluit bij het beleid van de provincie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2025

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Deze verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In de verordening wordt het stedelijk gebied aangegeven middels de zogenaamde rode contour. De woonkern van Mijdrecht, en zo ook deze bestemmingsplanlocatie, valt geheel binnen de rode contour. Het realiseren van woningen past binnen de kaders van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie de Ronde Venen

Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie De Ronde Venen vastgesteld. Hiermee zijn de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid op lange termijn beschreven. De Structuurvisie heeft een looptijd tot 2030 en wordt in die periode twee maal geëvalueerd en eventueel aangepast aan de actualiteit.

De kwaliteit van de gemeente wordt bepaald door het landschap met haar vitale, levendige dorpen en kernen waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Het samenspel van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor leefbaarheid in de gemeente. De gemeente zet breed in op leefbaarheid in het landelijk gebied, maar vooral ook in de kernen. Inwoners, bedrijven en overheid hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een leefbare samenleving. Het is niet vanzelfsprekend dat het woon-, werk- en voorzieningenniveau in de kernen hetzelfde blijft. Vergrijzing en ontgroening kunnen gevolgen hebben voor de leefbaarheid.

Wonen

Het beleid ten aanzien van wonen is gericht op een toekomstbestendige woningvoorraad, gelet op woonwensen, duurzaamheid en woningmarkt. Het beleid heeft oog voor de woningen en wijken die er al zijn, oog voor initiatieven naast de gemeentelijke projecten en oog voor de positie van de gemeente op de regionale woningmarkt. Woningen en woonomgeving sluiten aan op de woonwensen en woningbehoefte van inwoners. Hierbij worden verschillen tussen de kernen erkend. Doorstroming is essentieel om de aansluiting tussen woonwensen en woningbehoefte en het woningaanbod te bereiken. Dit wordt bereikt door:

- Focus op kwaliteit bij nieuwbouw.
- Bestaande voorraad beter benutten.
- Instroom van nieuwe inwoners door onderscheidende kwaliteit van de gemeente.

Locatiekeuze bij nieuwbouw (kaart 9)

Bouwen binnen de rode contour, ofwel de grenzen van de kernen, is het uitgangspunt in De Ronde Venen:

- Verdichten op inbreidingslocaties, ofwel bebouwen van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, en meervoudig ruimtegebruik, ofwel het combineren van functies op één locatie.
- Transformeren en herstructureren van wijken en gebieden die niet meer goed aan de woonwensen voldoen (herontwikkeling van bestaande bebouwde ruimte)

Uit woningbehoefteonderzoek (2012) blijkt dat tot en met 2020 750 tot 1.150 woningen nodig zijn. Deze behoefte kan ruimschoots binnen de huidige rode contouren worden opgevangen door het invullen van inbreidingslocaties en herstructurering. De overige woningcapaciteit binnen de rode contour blijft gereserveerd met het oog op toekomstige behoefte. Waar mogelijk wordt een verbinding met het landschap gelegd.

Zichtbaar, beleefbaar en het liefst toegankelijk. Kleinschalige structuren in bebouwing, verbindingen en openbare ruimte, vormen het uitgangspunt. Een monotoon beeld wordt zo veel mogelijk voorkomen. Op inbreidingslocaties, ofwel bebouwing van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, is de ruimtelijke inpassing maatwerk. Dit houdt in dat per project goed naar de

omgeving wordt gekeken. Hoe kan deze het beste worden vormgegeven? Uitgangspunt is het versterken van kwaliteiten van de bestaande omgeving en stedenbouwkundige structuur. Deze uitgangspunten zijn tevens onderdeel van de Woonvisie De Ronde Venen, 2013.

3.3.2 Beleidsplan 2011-2014, Kernachtige verbindingen

Het beleidsplan bestaat uit 10 programma's. Het programma ruimtelijke ordening en volkshuisvesting zal hier kort besproken worden. Ten aanzien van dit programma heeft de gemeente de volgende visie omschreven: "Een actieve Groene Hart gemeente met vitale kernen. Zorgvuldig omgaan met het landelijk gebied en de natuur en het daarbij leefbaar en levend houden van de kernen vormt hierbij de uitdaging. Uitgangspunt is het niet bouwen in de groene contour en optimalisatie binnen de rode contour. Het vertrekpunt bij woningbouw is de woningbehoefte." Bij deze visie horen de volgende doelen:

- het bieden van passende woningen die aansluiten op de vraag vanuit de gemeente.
- benutten van bestaande kwaliteiten en kansen van het landschap, met oog voor betaalbaar beheer.
- op lange termijn de leefbaarheid en sociale samenhang binnen de kernen behouden.
- het voltooiën van het proces van actualisatie bestemmingsplannen ten behoeve van kaderstelling, zekerheid en toetsing.
- zorgvuldige integrale dienstverlening op vergunningverlening en handhaving door de gemeente binnen afgesproken kaders.
- betere sturing en rapportage op projecten wat betreft haalbaarheid en realisme, zowel financieel als qua planning.

3.3.3 Coalitieakkoord 2014 – 2018; "Samen werken, samen zorgen"

Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2014 hebben de partijen CDA, ChristenUnie-SGP, PvdA-GroenLinks-LokaalSociaal en Ronde Venen Belang een coalitieakkoord gesloten. Hierin wordt op diverse thema's ambities uitgesproken. Voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen onze gemeente zijn goede lijnen uitgezet in de vorige raadsperiode. Het beleid uit de recent vastgestelde Structuurvisie, Woonvisie en het Grondbeleid wordt onverminderd voortgezet. Aangekondigd wordt dat het college wil zoeken naar mogelijke oplossingen om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen. De uitkomst van het onderzoek kan aanleiding vormen om de Woonvisie te herzien.

De gemeente bouwt voldoende starterswoningen en levensloopbestendige woningen spant zich in om voorzieningen zoals winkels in onze dorpen te behouden en juist in de nabijheid van deze voorzieningen ook passende woonvoorzieningen voor ouderen te realiseren en te behouden. Het college wil dat De Ronde Venen een aantrekkelijke woongemeente blijft.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Wonen

Het woningbouwprogramma voor deze locatie wordt bepaald door de huidige markt, met als uitgangspunt de doorstroming binnen de gemeente bevorderen. Een belangrijke doelgroep hiervoor vormen de gezinnen in de omgeving die een grotere woning willen betrekken en de startende tweeverdieners. Zoals in de Structuurvisie ook aangegeven, ligt er binnen de gemeente nog een woningbehoefte van 750 tot 1.150 woningen tot aan 2020.

Als we de stappen van de Ladder van duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.2.1) langslopen kan het volgende geconcludeerd worden.

Stap 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Er is sprake van een actuele regionale behoefte, op basis van de recentelijk vastgestelde Structuurvisie De Ronde Venen. Aan deze behoefte kan deels (met 20 woningen) worden tegemoetgekomen door een binnenstedelijke ontwikkeling.

Stap 2: in hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

Er is hier sprake van een herstructurering van een zwembad naar woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stedelijk gebied wordt dus optimaal benut met deze ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de herstructurering van het zwembad naar 20 grondgebonden woningen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Stedenbouw

De locatie Blijdrecht heeft stedenbouwkundige kansen en beperkingen. Voor Blijdrecht is de kwaliteit de ligging in een rustige woonomgeving met voorzieningen zoals scholen en parken in de buurt. Nieuwe ontwikkelingen moeten zowel qua programma als ontwerp hierop aansluiten. Voor de locatie Blijdrecht is het doortrekken van de woonbestemming de meest passende invulling en zijn alternatieve functies inmiddels niet meer aan de orde.

De traditionele jaren '30 architectuur en solide bouw die wordt toegepast voldoet aan de eisen van deze tijd en past in de huidige woonomgeving. Enkele bepalende kenmerken voor dit unieke plan is het zadeldak met overstek, een diepe zonnige achtertuin die grenst aan een autoluwe zone met kinderspeelplaats. Daarnaast beschikken de woningen over een zeer hoge duurzaamheidsklasse.

Juist de indeling van deze woningen is uitermate geschikt voor gezinnen en sluit aan op de wensen van kopers in deze tijd; brede voorgevels, een keuken aansluitend bij de ruime woonkamer, minimaal 3 slaapkamers met badkamer op de 1e verdieping en een vaste trap naar een vrij in te delen 2e verdieping.

figuur 3: impressie nieuwbouw (bron: Studio 101 Architectuur)



4.3 Groen

De gemeenteraad van De Ronde Venen heeft op 25 april 2013 het Bomenbeleid groener dan nu vastgesteld. Dit beleid stelt regels en kaders voor handelingen die aan het gemeentelijk groen verricht worden, zodat De Ronde Venen een groene boomrijke gemeente blijft. Nieuwe (particuliere) ruimtelijke ontwikkelingen in de Gemeente de Ronde Venen moeten een bijdrage leveren aan het groene karakter van de gemeente. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning moet aangegeven worden hoe aandacht besteed wordt aan de invulling hiervan. Een groenplan ligt hierbij voor de hand. Behouden van de aanwezige bomen heeft de voorkeur. Als dat niet mogelijk is of niet van toepassing, dan wordt als norm gesteld dat er zoveel mogelijk bomen in het project opgenomen worden. Afwijkingen hiervan kan alleen beargumenteerd.

Voor de herontwikkeling van Blijdrecht geldt dat in eerste instantie een plan werd gepresenteerd waarbij alle bomen gekapt zouden worden. Na bezwaar van de omwonenden is een nieuw plan gepresenteerd waarbij veel bomen behouden konden worden. Door LAP Landscape & Urban Design is een groenplan gemaakt voor de openbare ruimte in het plangebied. Dit groenplan is in de bijlage terug te vinden. In dit groenplan is gezocht naar oplossingen voor een neutrale bomenbalans en het realiseren van een openbare ruimte met allure, toekomstwaarde en uitstraling. Door het wegprofiel aan te passen is het in eerste instantie gelukt om 9 bomen te behouden. Daarnaast worden oplossingen als onderbeplanting, herplaatsing en toevoegen van nieuwe bomen aangedragen om te komen tot een mooi en kwalitatief groen openbaar gebied. Hiermee wordt voldaan aan het vastgestelde bomenbeleid.

4.4 Verkeer

In het kader van de herontwikkeling zal gekeken moeten worden naar de diverse verkeersaspecten van het plan: wat is de parkeersituatie, de ontsluiting van het plan en overige verkeersaspecten.

4.4.1 Verkeersaantrekkende werking

In totaal worden er 20 grondgebonden woningen gerealiseerd. Op basis van de C.R.O.W. publicatie '317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersaantrekkende werking

bepaald. Nb. hier wordt uitgegaan van een worst-case scenario (waarbij ervan uit wordt gegaan dat de gronden nu geen bestemming/functie heeft en er planologisch op dit moment geen verkeersaantrekkende werking is) en wordt de verkeersaantrekkende werking die een zwembad heeft buiten beschouwing gelaten.

Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: als stedelijkheidsgraad is de gemeente De Ronde Venen (matig stedelijk) aangehouden, waarbij de woningen zijn gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Het type woningen is 'tussen/hoek', waarbij het gaat om 20 koopwoningen.

De maximale verkeersaantrekkende werking is in onderstaande tabel aangehouden. Dit resulteert in de volgende verkeersaantrekkende werking:

tabel 1: verkeersgeneratie

	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
20 woningen	Gemiddelde week-dag	147	147

Op basis van de rekentool van de C.R.O.W. zijn er gemiddeld 147 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten door de realisatie van 20 woningen.

4.4.2 Ontsluiting

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via de bestaande wegenstructuur rondom het plangebied. Er is een directe ontsluiting op de Dr. J. van der Haarlaan, de doorgaande weg binnen de wijk waar ook op korte afstand de bushalte is gelegen. Op basis van verkeersstellingen (2006) is de verkeersintensiteit op deze 50 km/uur weg 3724 motorvoertuigen per etmaal. Het toevoegen van 147 verkeersbewegingen zal niet leiden tot een ontwrichting van de bestaande wegenstructuur.

4.4.3 Parkeren

Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van dezelfde uitgangspunten, zoals genoemd bij de verkeersaantrekkende werking (matig stedelijk, rest bebouwde kom, 20 koopwoningen). Doordat het zwembad niet meer gebruikt worden ontstaat er een overschot van parkeerplaatsen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat nieuwe ontwikkelingen gebruik mogen maken van dit overschot. Mochten meer parkeerplaatsen nodig zijn dan aanwezig, dan dienen deze op eigen terrein te worden opgelost.

Op basis van de kengetallen van de C.R.O.W. geldt dat de parkeernorm minimaal 1,5 is en maximaal 2,3. Dit betekent dat bij de realisatie van 20 woningen minimaal 30 en maximaal 46 parkeerplaatsen nodig zijn.

Op dit moment zijn 33 parkeerplaatsen aanwezig waarvan 13 parkeerplaatsen verdwijnen. Er worden echter nog 29 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd (waarvan 7 parkeerplaatsen net buiten dit bestemmingsplangebied liggen), wat het totaal aantal parkeerplaatsen op 49 brengt in de nieuwe situatie. Zie hiervoor ook figuur 4. Er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de minimale eis van 30 parkeerplaatsen en er worden zelfs meer parkeerplaatsen aangelegd dan de maximale norm op basis van de C.R.O.W.

Parkeertelonderzoek en parkeerbalans

Tijdens de bewonersavond van 20 november 2013 is gevraagd om een parkeertelonderzoek. De vrees was dat door de extra parkeervraag, er uitgeweken zou worden naar de omliggende straten met als gevolg dat hier een ongewenste extra parkeerdruk kan ontstaan. De gemeente heeft een parkeertelonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden. (Nb. in

dit onderzoek wordt nog uitgegaan van 47 parkeerplaatsen, terwijl dit nu zelfs 49 parkeerplaatsen zijn. De conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in het plangebied. Er is geen reden om het plan op dit aspect verder aan te passen.

figuur 4: nieuw aan te leggen 29 parkeerplaatsen (met in oranje degene die buiten de bestemmingsplangrens vallen) (bron: LAP Landscape & Urban Design)



4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Beleid en wetgeving

Nota 'Anders omgaan met Water'

In dit kabinetsstandpunt deelt men de zorg van de Commissie WB21 dat het huidige systeem van waterbeheer zeker niet in staat is om de toekomstige ontwikkelingen als klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei op te vangen. Men beaamt de noodzaak van verandering in het huidige waterbeheer om Nederland in de toekomst, wat water betreft, een veilig, leefbaar en aantrekkelijk land te houden. De belangrijkste aanbevelingen van de commissie Waterbeheer 21e eeuw, zoals de nieuwe aanpak van de trits 'vasthouden, bergen, afvoe-

ren', zo min mogelijk afwenteling, de stroomgebiedbenadering en de watertoets worden door het kabinet overgenomen.

Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedsprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Bestuursakkoord Water

Rijk, de provincies, gemeenten en de waterschappen hebben op 21 april 2011 concrete afspraken gemaakt over een doelmatiger waterbeheer. Uitgangspunt van het Bestuursakkoord Water is het beschermen van Nederland tegen overstromingen, een goede kwaliteit water en de beschikbaarheid van voldoende zoet water. De vijf samenwerkingspartners willen minder kosten en minder bestuurlijke drukte Nederland droog en veilig houden. Kenmerkend voor de nieuwe aanpak is een solide, simpel en sober waterbeheer. Naast minder kosten leidt het Bestuursakkoord Water tot aanzienlijk minder bestuurlijke drukte. Vanuit het principe 'je gaat erover of niet' zijn voor alle taken in het waterbeheer afspraken gemaakt om te zorgen dat niet meer dan twee overheden bij een taak betrokken zijn.

Waterbeheersplan en Keur waterschap Amstel, Gooi en Vecht (2010-2015)

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht geeft in het Waterbeheersplan AGV 2010-2015 een uitwerking van het waterbeleid van het Rijk en provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Voor het hoogheemraadschap is het Waterbeheersplan sturend voor de programmering van activiteiten en de verdeling van geld en menskracht. Het waterbeheersplan bevat uitgangspunten voor watergebiedsplannen, waterinrichtingsplannen en stedelijke waterplannen, enz. De hoofddoelen van het Waterbeheersplan zijn veiligheid voor mensen, dieren en goederen, het leveren van voldoende water, het zorgen voor schoon water, verbeteren van de waterkwaliteit en de omgang met afvalwater. Daarnaast zijn de uitgangspunten over hoe om te gaan met water in ruimtelijke plannen beschreven in de Keur van het hoogheemraadschap 'Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht'. De Keur is een instrument waarmee het hoogheemraadschap (een deel van) de doelen uit dit Waterbeheerplan kan realiseren. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden vastgelegd. De afgelopen jaren heeft het hoogheemraadschap het beleid voor vergunningen en voor een aantal thema's vastgelegd in beleidsnotities, waaronder de beleidsnota's 'Inrichting, Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers', 'Richtlijnen lozen regen-, grond- en leidingwater' en 'Vaarwater op Orde'. De notities en Keur maken onderdeel uit van de map 'Watertoets vergunningverlening'.

Situatie plangebied

In de bestaande situatie bevindt zich binnen het plangebied het oude, niet meer in gebruik zijnde, zwembad "Blijdrecht" met buitenterrein. Het buitenterrein is gedeeltelijk verhard met klinkers en tegels, het overige gedeelte van het buitenterrein bestaat uit gras. Totaal verhard oppervlak bedraagt 1.120 m².

Er worden 10 tussenwoningen, 4 hoekwoningen en 2 stuks 3-onder-1 kapwoningen gebouwd, alle met vrijstaande berging en parkeerplaatsen. Totaal bebouwd oppervlak na nieuwbouw zal 1.374 m² bedragen.

figuur 5: nieuwe bebouwing



Het verharde oppervlak van verharding en bestrating neemt toe met 254 m². Het hemelwater zal middels een gescheiden rioolwaterstelsel worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De hoogte van het maaiveld in de omgeving bedraagt circa 4,5 m-NAP (Polder Groot Mijdrecht). Ter plaatse wordt op basis van het verkennend bodemonderzoek (Grondslag, projectnummer 16846, d.d. 18 november 2010) een gemiddelde grondwaterstand van ca. 1,1 m-mv verwacht.

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en ook niet gelegen binnen de invloedzones van primaire of secundaire waterkeringen. Voor de ontwikkeling van de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen en/of geïmpregneerde houtsoorten.

Preadvies Waternet

In het kader van de watertoets is het plan toegezonden aan Waternet, de gemachtigde van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht voor het afhandelen van de watertoets. Waternet heeft per mail op 27 februari 2014 gereageerd met een positieve reactie.

4.6 Archeologie

Beleid en wetgeving

Doelstelling van het verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De archeologische beleidskaart vormt in eerste instantie het toetsingsinstrument voor archeologie. Op basis van deze toets wordt bepaald of verder archeologisch onderzoek nodig is. De gemeente De Ronde Venen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau gevraagd een archeologische beleidskaart voor het gemeentelijk grondgebied op te stellen. Aanleiding is de fusie per 1 januari 2011 van de gemeente De Ronde Venen en de gemeente Abcoude. De nieuwe beleidskaart is gebaseerd op de volgende kaarten met bijbehorende rapporten:

- De vindplaatsen- en verwachtingenkaart, de cultuurhistorische kenmerkenkaart en de bijbehorende rapportage van de oude gemeente De Ronde Venen (Kloosterman e.a., 2011);
- De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Abcoude (Botman e.a., 2009).

Diepte van de bodemingreep

Of in een plangebied archeologisch onderzoek moet plaatsvinden is ten eerste afhankelijk van de diepte van de voorgenomen bodemingrepen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt dat bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 30 cm –Mv een vrijstelling van archeologisch onderzoek kennen. Aangenomen wordt dat boven deze grens de bodem te zeer verstoord is door bijvoorbeeld ploegen, zo dat er geen archeologische resten meer te verwachten zijn. Maaiveldverlaging is in de gemeente De Ronde Venen in principe uitgesloten, omdat de ondergrens van 30 cm –Mv voor de diepte van bodemingrepen daardoor niet meer toegepast kan worden. Gaat de voorgenomen bodemingreep wel dieper dan 30 cm –Mv dan is het afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van het plangebied of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Oppervlakte van het plangebied

De ligging van het plangebied bepaalt de geldende vrijstellingsgrens voor de oppervlakte. Op de beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen komen voor de oppervlakte van een plangebied negen verschillende waarden met een specifieke vrijstellingsgrens voor. In tabel 1 zijn de vrijstellingsgrenzen weergegeven. Er bestaat hier een onderscheid tussen Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG), gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden of vindplaats(en) aanwezig zijn, en Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV), gebieden waarvoor een bepaalde verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

Relatie met plangebied

Op de archeologische waardenkaart is het projectgebied aangegeven als gebied zonder waarde. Dit zijn de gebieden met bebouwing van na 1960. Hiervoor geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

figuur 6: uitsnede archeologische beleidskaart (bron: RAAP, Archeologische beleidskaart 23 juni 2011)



Op basis van de archeologische beleidskaart valt het plangebied binnen de aanduiding “geen waarde” en is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieuaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijfs- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): *Bedrijven en milieuzonering* (het zogenoemde paarse boekje) van de VNG. In het paarse boekje is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden langs hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. In relatie tot de gebiedstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' zijn richtafstanden opgenomen in het Paarse Boekje. De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied.

Relatie met projectgebied

De bebouwing rondom het plangebied valt aan te merken als 'rustige woonwijk'. Rondom het plangebied bevinden zich enkel woningen. Er liggen geen hinderveroorzakende objecten rondom het plangebied die zorgen voor een belemmering voor het voorliggende woningbouwplan, anderzijds beperkt worden door de komst van de woningen. Tegelijk wordt een hinderveroorzakend object (zwembad) weggehaald en komen hier woningen voor terug. De milieuhinder voor de bestaande omliggende woningen wordt daarmee weggenomen. Vanuit het oogpunt van milieuzonering kan gesteld worden dat met de verwijdering van een zwembad en het realiseren van woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

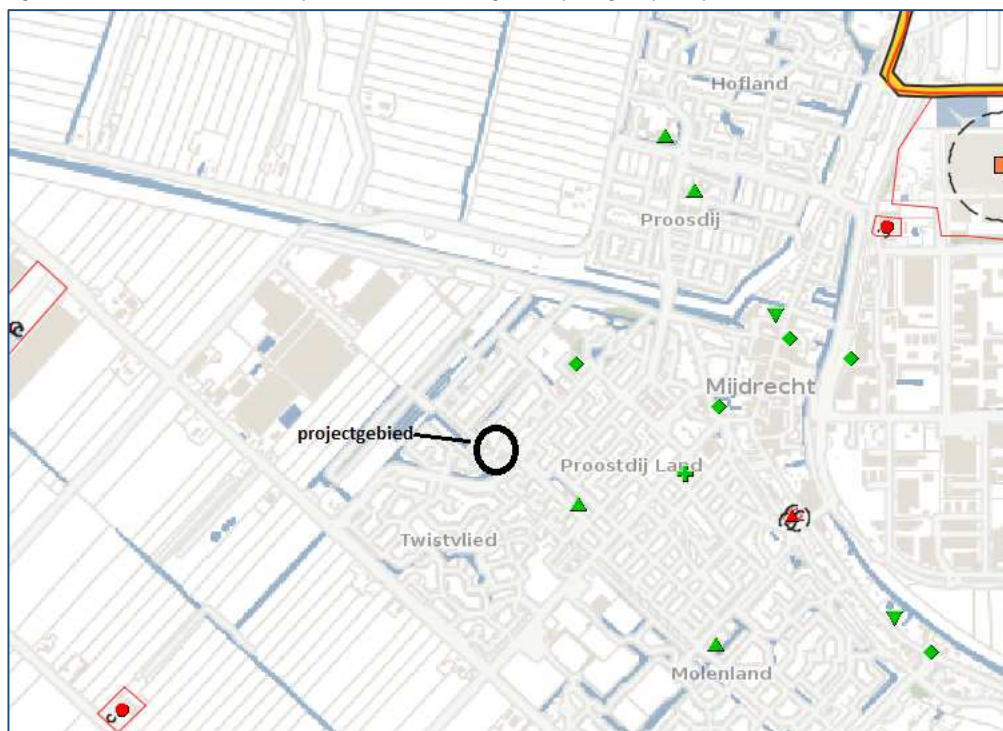
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

figuur 7: uitsnede risicokaart provincie Utrecht (geraadpleegd op 23 januari 2014)



Relatie met het projectgebied

Op basis van de gegevens van de risicokaart van de provincie Utrecht, kan geconcludeerd worden dat het projectgebied niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. Het voorgenomen initiatief zelf is ook geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem (milieukundig)

Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Onderzoek

Op 18 november 2010 is door Grondslag Bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1.3). Wat betreft de locatie kan op grond van de thans bekende onderzoeksresultaten nog geen eindconclusie getrokken worden met betrekking tot de bodemgeschiktheid (dat kan pas na sloop). Wel kan gesteld worden dat er op basis van de huidige onderzoeksresultaten geen reden is om een geval van ernstige bodemverontreiniging te vermoeden.

Bij Blijdrecht is op één plek Industrie kwaliteit grond aanwezig. Als deze grond vrijkomt mag deze niet zomaar hergebruikt worden op de locatie. In de locatie Blijdrecht is asbest aanwezig. Hiervan is melding gemaakt bij verkoop. Mogelijk zal bij de sloop een aanvullende asbestinventarisatie uitgevoerd moeten worden.

Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

5.4 Ecologie

Wet- en regelgeving

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

5.4.1 Quickscan flora en fauna

In februari 2014 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Dresmé&VanderValk ter plaatse van de projectlocatie gelegen op de hoek van de Docter J. van der Haarlaan en de Weegbree te Mijdrecht. Het rapport is als bijlage toegevoegd en de resultaten zijn hieronder samengevat.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in de Ecologische Hoofdstructuur gelegen. De meest nabij gelegen Ecologische Hoofdstructuur is gelegen op een afstand 2,2 kilometer bij De Hoef. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Botshol, ten westen van de Vinkeveense plassen op

ruim 5 kilometer en Nieuwkoopse Plassen / De Haeck op ruim 4,5 kilometer. Effecten zoals stikstofdepositie, geluid en stof als gevolg van de aanlegfase en gebruiksfase kunnen vanwege de afstand uitgesloten worden.

Soortenbescherming

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd op 21 februari 2014. Voor het archiefonderzoek is Gegevensautoriteit natuur, waarneming.nl en eerder uitgevoerde onderzoeken naar beschermde flora en fauna in de omgeving meegenomen. Daarnaast is een veldonderzoek uitgevoerd, waarbij gezocht is naar geschikt leefgebied en de eisen die beschermde soorten stellen aan een geschikt leefgebied. Het te slopen gebouw is onderzocht op mogelijke invliegopeningen en aan de binnenzijde is de bebouwing beoordeeld op geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen.

Vleermuizen

In de nabijheid van het projectgebied is de gewone dwergvleermuis en laatvlieger foeragerend waargenomen (waarneming.nl). Andere gegevens zijn op basis van het literatuuronderzoek niet naar voren gekomen. De huidige bewoner geeft aan dat het projectgebied als foerageergebied door vleermuizen gebruikt wordt. Uitvliegende of zwermende exemplaren zijn niet door de bewoner waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen in het zwembadgebouw niet worden uitgesloten.

Aan de binnenzijde zijn niet alle ruimtes goed zichtbaar en de verwachting is dat diverse spleetvormige openingen tussen muren en dak aanwezig zijn. Diverse openingen zijn aanwezig in de buitenmuur in de vorm van open stootvoegen en openingen tussen de daklijst en de buitenmuur. Nabij dakranden, ramen en binnen zijn echter geen sporen aangetroffen van vleermuizen.

Broedvogels

In en rond het projectgebied zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde vogels. Vanwege het platte dak en het ontbreken van goten kunnen nesten van de huismus worden uitgesloten. In het projectgebied worden algemeen voorkomende broedvogelsoorten, zoals merel en koolmees verwacht. Alle broedende vogelsoorten zijn beschermd. Indien buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt gekapt, is onderzoek in het broedseizoen niet nodig. Indien wel binnen het broedseizoen wordt gestart met het rooien van bomen of het weghalen van struweel is voorafgaand een inspectie op broedvogels noodzakelijk.

Conclusie en aanbeveling

Als gevolg van het project worden geen effecten op de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht.

Momenteel kunnen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt om in mei een onderzoek in de avondschemering en in juni een onderzoek in de ochtendschemering uit te voeren naar uitvliegende, zwermende en foeragerende vleermuizen. Indien geen activiteiten van vleermuizen worden waargenomen, kan uitgesloten worden dat sprake is van vleermuisverblijfplaatsen in de te slopen panden.

Indien op basis van de twee onderzoeken verblijfplaatsen van vleermuizen niet kunnen worden uitgesloten is daarnaast een onderzoek naar paarverblijfplaatsen in het najaar (half augustus- half september) nodig. Indien sprake is van vleermuisverblijfplaatsen in de gebouwen is een ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. De start van de ontwikkeling dient in dat geval wel opgeschort te worden tot het verkrijgen van de ontheffing van de Flora- en faunawet. Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten worden niet verwacht.

Nesten van niet jaarrond beschermde vogelsoorten kunnen wel worden verwacht in de aanwezige bomen en struikgewas. Buiten het broedseizoen kunnen de bomen zonder laatste controle worden gekapt.

5.4.2 Aanvullend vleermuisonderzoek

Dresmé & Van der Valk heeft in de periode mei 2014 tot en met september 2014 een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder integraal overgenomen en het rapportje is in de bijlage terug te vinden.

Om vaste verblijfplaatsen van vleermuizen uit te sluiten zijn drie onderzoeksrondes uitgevoerd. Op basis van de eerste twee onderzoeksrondes zijn geen indicaties van verblijfplaatsen in het te slopen zwembadgebouw naar voren gekomen. Omdat met de ontwikkeling van het projectgebied, enkele grote platanen met holtes in de boomstam verdwijnen en de bomen onderdeel zijn van een foerageergebied van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, is nog een derde onderzoeksronde uitgevoerd om mogelijke paarverblijfplaatsen in de bomen te onderzoeken.

Op basis van de drie onderzoeksrondes kunnen verblijfplaatsen in het te slopen zwembadgebouw en de bomen worden uitgesloten. Met de kap van de bomen in het projectgebied worden de functies migratieroute en foerageergebied niet significant aangetast.

5.5 Geluid

Wettelijk kader

Bij het aspect geluid zijn verschillende bronnen van belang, waaronder in ieder geval verkeerslawaai. De regelgeving ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Sinds 2007 is deze wet aangepast aan de Europese richtlijnen voor geluidhinder. De Wgh biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevel van woningen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. De voorkeurswaarde is de geluidbelasting die voor de verschillende geluidgevoelige bestemmingen op basis van de Wgh in ieder geval toelaatbaar wordt geacht en waarvoor het dan ook niet nodig is geluidreducerende voorzieningen te treffen. Indien de geluidbelasting hoger is dan de zogenoemde maximale ontheffingswaarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Onderzoek

Om te bepalen of de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van de te ontwikkelen locatie volgens de bepalingen van de Wgh kunnen worden gerealiseerd, is door akoestisch adviesbureau Vobru een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 1.6 In het onderzoek is niet gekeken naar de wijziging van de wegen in de omgeving van het plangebied.

De toekomstige woningen zijn gelegen op een afstand van circa 77 meter vanaf de Dokter J. van der Haarlaan. Op de verkeersweg bedraagt de wettelijke snelheid 50 km/uur en valt daarmee binnen het toetsingskader van de Wet geluidhinder. De snelheid op de verkeerswegen de Pimpernel en de Weegbree bedraagt 30 km/uur en valt hiermee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. In kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de gevels van de te bouwen woningen.

Resultaten

De op de gevels van de toekomstige woningen berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Dokter J. van der Haarlaan is lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste geluidbelasting is berekend op rekenpunt 002 en 003 en is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

In kader van de Wet geluidhinder is voor de nieuwbouw geen belemmering aanwezig.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval worden 20 woningen gerealiseerd en wordt het grensaantal van 1.500 woningen bij lange na niet gehaald. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de Atlas leefomgeving is op 23 januari 2014 vastgesteld wat de achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied (bron: <http://www.atlasleefomgeving.nl>). Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is. Uit de resultaten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO₂ ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ als voor PM₁₀ onder de grenswaarde van 31,2 µg/m³ ligt.

tabel 2: achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie	
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)
2011	21,8	26,2

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.7 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van twintig woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Met de uitvoering van het project worden 20 grondgebonden woningen gerealiseerd.

2. Plaats van de projecten

De woningen zijn geprojecteerd in de bestaande woonwijk Wickelhof I op de plek waar nu een oud zwembad staat. Het plangebied wordt omringd door woningbouw. De meest nabij gelegen Ecologische Hoofdstructuur is gelegen op een afstand 2,2 kilometer bij De Hoef. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn Botshol, ten westen van de Vinkeveense plassen op ruim 5 kilometer en Nieuwkoopse Plassen / De Haeck op ruim 4,5 kilometer. Effecten zoals stikstofdepositie, geluid en stof als gevolg van de aanlegfase en gebruiksfase kunnen vanwege de afstand uitgesloten worden.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Het project zorgt voor een geringe verkeersaantrekkende werking, waardoor er geen negatieve effecten optreedt voor de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn, gezien de grote afstand tot de EHS – en Natura 2000-gebieden, geen significant negatieve effecten te verwachten op de bestaande natuurwaarden van deze EHS-gebieden. Het realiseren van 20 woningen zorgt niet voor een significant negatief milieueffect waardoor er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.8 Duurzaamheid

De gemeente De Ronde Venen is actief op het gebied van duurzame ontwikkeling en heeft voor het onderdeel duurzaam bouwen verschillende beleidsdocumenten vastgesteld, waarin ambities zijn opgenomen. Zo wordt gestreefd door het toepassen van energiebesparende maatregelen het energieverbruik omlaag te brengen. Ook is het van belang duurzame energie via voorzieningen op te wekken en aandacht te besteden aan het materiaal- en watergebruik. In het Plan van Aanpak Klimaatbeleid 2009 – 2012 zijn onder andere ambities opgenomen voor de nieuwbouw van woningen en bedrijven. Dit plan van aanpak sluit aan bij de in 2006 opgestelde notitie 'Duurzaamheidsambitie voor projecten'. Deze beleidsdocumenten geven tezamen de gemeentelijke ambities weer.

Om ervoor te zorgen dat bij nieuwbouw daadwerkelijk energiebesparing plaatsvindt en deze op duurzame wijze wordt ingericht, wordt vooral in de notitie 'Duurzaamheidsambitie voor projecten' ingegaan op de eisen die in dit kader van belang zijn. Deze eisen gelden voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Voor bestaande bouw én projecten met minder dan 10 woningen, wordt op basis van vrijwilligheid gewerkt. In dit verband is de communicatie richting de bewoners en gebruikers van belang. Op de wijze van communicatie is in de beleidsdocumenten verder ingegaan om ervoor te zorgen dat het belang van de (vrijwillige én verplichte) ambities voldoende onder de aandacht worden gebracht. Hieronder worden vooral de ambities uit beide documenten, die van belang zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, kort weergegeven:

Energieprestatie:

Om de energieprestatie van een gebouw uit te drukken, wordt de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) gehanteerd. Hiermee wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt, namelijk hoe energiezuinig het gebouw is en wat het aandeel toegepaste duurzame energie is. Des te lager de EPC, des te beter de energieprestatie is. De EPC staat vermeld in het Bouwbesluit

(per 1 januari 2011 een EPC van 0,6). Deze gemeente hanteert een EPC die minimaal 10% scherper is dan de eis uit het vigerende Bouwbesluit.

De duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het woningbouw.

5.9 Kabels en leidingen

Wettelijk kader

Veel distributie en transport in Nederland vindt plaats via kabels, leidingen en elektromagnetische straling. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met invloedssfeer van deze boven- en ondergrondse infrastructuur.

Zo mag bijvoorbeeld boven bepaalde kabels en leidingen niet gebouwd worden, omdat ze voor onderhoud toegankelijk moeten blijven. Leidingen voor het transport van brandstof kennen daarnaast veiligheidszones waarbinnen ook niet gebouwd mag worden.

Het beleid voor kabels en leidingen is voornamelijk beschreven in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4). Transport van brandstof via buisleidingen valt onder het onderwerp externe veiligheid. Aan hoogspanningslijnen en zendmasten wordt aandacht besteed in het kader van beleidsvernieuwing milieu en gezondheid. Dit actieprogramma komt voort uit het NMP4. Op Rijksniveau is een AMvB Buisleidingen opgesteld die in 2011 in werking is getreden. In deze AMvB zijn regels gesteld voor risico's en zonering langs buisleidingen en het opnemen van regels in bestemmingsplannen.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn de volgende circulaire van belang:

- de circulaire Zonering langs hoogdrukaardgasleidingen (1984);
- de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

Voor hogedruk aardgastransportleidingen wordt in de circulaire aangegeven op welke wijze een verantwoorde zonering langs deze leidingen kan worden verkregen in nieuwe situaties. In deze circulaire staan zoneringcriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen en voor de aanleg van nieuwe aardgastransportleidingen. De circulaire voor transportleidingen voor brandbare vloeistoffen sluit nauw aan bij de systematiek die is gebruikt in de circulaire voor hogedruk aardgastransportleidingen. Zo zijn er zoneringseisen geformuleerd die alleen van toepassing zijn op transportleidingen die aan de technische eisen uit deze circulaire voldoen.

Voor de zonering rond leidingen voor gas en brandbare vloeistof zijn twee afstandstypen geformuleerd: de toetsingsafstand en de minimale afstand. Het streven dient erop gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot de woonbebouwing of een bijzonder object. Met deze afstand wordt immers recht gedaan aan de veiligheidsnormen voor het plaatsgebonden risico (PR). De toetsingsafstanden dienen op de plankaart zichtbaar gemaakt te worden. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dienen in ieder geval de minimale afstanden te worden aangehouden.

Er zijn in Nederland drinkwaterleidingen die dusdanig van belang zijn voor de drinkwatervoorziening dat deze een zogenaamde belemmeringszone kennen waarvoor een toestemmingsplicht geldt. In principe mag er in deze belemmeringszone niet gebouwd worden. Veelal is dit geregeld middels een zakelijk rechtstroom. De grote van de belemmeringszone is afhankelijk van de waterleiding.

Resultaten

In het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen waar rekening mee dient te worden gehouden. Een inpassing hiervan heeft dan ook niet plaatsgevonden. Voor het be-

stemmingsplan vormen de (niet planologisch relevante) aanwezige kabels en leidingen geen belemmering.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: plantoelichting, verbeelding en planregels. De toelichting verwoordt welke beleidskeuzes hebben geleid tot het vastleggen van de bestemmingen met bijbehorende regels. In de regels staan per bestemming de specifieke regels met betrekking tot bouwen en gebruik van de gronden. De verbeelding geeft weer aan welke gronden welke bestemming is toegekend.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 heeft de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen zijn intrede gedaan. Hiermee wordt beoogd de raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen te vergroten. Met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 zijn de bepalingen voor de standaardisering en digitalisering vastgelegd. Een bestemmingsplan opgesteld volgens deze bepalingen is een digitaal bestand in GML-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld.

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware, bijvoorbeeld via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden. Er zijn zodoende meerdere verbeeldingen van één plan mogelijk. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen. De toelichting is juridisch gezien echter niet bindend.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de kaart. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied en de inhoud van de inrichtingsplannen zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels.

6.2 Indeling regels

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht, voor zover hier onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te kunnen duiden en om de relatie tussen toelichting enerzijds en regels en verbeelding anderzijds aan te geven. De planregels kennen standaard vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de regels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer – Verblijfsgebied

De doorgaande wegen en straten, alsmede het openbaar gebied en groenvoorzieningen hebben binnen het bestemmingsplan de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gekregen. Binnen deze bestemming mogen groenvoorzieningen, erftoegangswegen en verblijfsgebieden worden gerealiseerd.

Artikel 4 Wonen

De te realiseren woningen hebben de bestemming Wonen gekregen. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor het realiseren van bijgebouwen is aangesloten bij de standaard bijgebouwenregeling van de gemeente De Ronde Venen. Tevens is er een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het realiseren en/of gebruiken van woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is bedoeld om te voorkomen dat voor hetzelfde perceel meermaals een omgevingsvergunning wordt verleend. Hierdoor zou de situatie kunnen ontstaan dat er een cumulatie van bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel staan algemene bouwregels, die in het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan enkele gebruiksregels die van toepassing zijn in het gehele plangebied.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geldt als flexibiliteitsbepaling. Er worden enkele gevallen genoemd, waarin in afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het gaat om beperkte afwijkingen van de genoemde maten en het bouwen van nutsvoorzieningen en telecommunicatiemasten.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of aanduidingen.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de opgenomen nadere eisen regeling.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is geregeld dat voor zover er in de regels wordt verwezen naar wet of andere regelgeving, dient te worden uitgegaan van het document dat van kracht is op het moment van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Artikel 13 Slotregel

De regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid heeft in het bijzonder betrekking op de financieel economische uitvoerbaarheid. In dat verband is hiernaar onderzoek verricht.

Daarnaast moet worden aangegeven of er een exploitatieplan wordt opgesteld of dat er sprake is van een overeenkomst.

7.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Voor een beoordeling van de financieel economische uitvoerbaarheid is gekeken naar de gemeentelijk kosten die ten behoeve van het plan worden gemaakt en de kosten voor de ontwikkeling door Vink Bouw.

Gemeentelijke kosten

Bij de realisering van het bestemmingsplan en de uitvoering van het bestemmingsplan ontstaan een aantal kosten aan de kant van de gemeente. Deze kosten zijn onder meer de plannen apparaatskosten die de gemeente maakt, kosten voor de aanleg van voorzieningen, zoals onder meer aanleg van de wegen en kosten voor de verwijdering van verharding.

Dekking gemeentelijke kosten

Ter dekking van de gemeentelijke kosten sluit de gemeente een overeenkomst van grondexploitatie met Vink Bouw ter dekking van de overige kosten.

Er is op 21 augustus 2013 een koopovereenkomst gesloten tussen gemeente De Ronde Venen en Vink Bouw. In deze overeenkomst is een kostenverdeling gemaakt van de werkzaamheden die behoren bij de herontwikkeling van zwembad naar woningbouw. Onder andere de volgende zaken zijn hierin geregeld:

- de sloop, sanering en bouwrijp maken is voor rekening van Vink Bouw;
- de realisatie van de infrastructuur en openbare ruimte binnen de plangrens is voor rekening van Vink Bouw;
- eventuele planschade die voortvloeit uit het plan is voor rekening van Vink Bouw.

Alle gemeentelijke kosten zijn via deze overeenkomst gedekt, waardoor ervoor de gemeente een uitvoerbaar plan is.

7.1.2 Exploitatieplan of overeenkomst

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is onderzocht of voor het bestemmingsplan op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro de verplichting bestaat om een of meer exploitatieplannen vast te stellen.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bedoelde bouwplannen worden beschreven in artikel 6.2.1 Bro. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden naderszins verzekerd is.

In voorliggend plan zijn de kosten anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

Conclusie

Het bestemmingsplan is gezien vorenstaande economisch uitvoerbaar. De gemeentelijke kosten en de kosten van Vink Bouw zijn gedekt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsproces

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is de buurt geïnformeerd op enkele bewonersavonden. De bewonersavond op 20 november 2012 heeft daarbij geleid tot nader onderzoek naar het parkeren en een nieuw groenplan voor de openbare ruimte. Hiermee zijn de wensen van omwonenden meegenomen in de planvorming.

7.2.1 Inspraak en bestuurlijk vooroverleg

7.2.1.1 Inloopavond

In aanloop naar de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is op 26 mei jl. een inloopavond georganiseerd, waar vragen over het plan konden worden gesteld. Ongeveer 35 belangstellenden hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De onderwerpen met een directe relatie met het bestemmingsplan zijn hieronder benoemd. Daarnaast zijn nog diverse uitvoeringsaspecten en aandachtspunten voor de omliggende wijk aan de orde gekomen.

- *Parkeren*
Er bestaan zorgen dat een tekort aan parkeerplaatsen tot overlast in de bestaande straten zal leiden. Ook was er enige onduidelijkheid over de te realiseren parkeerplaatsen, waarvan er 7 nog als “optioneel” benoemd waren. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld. De 7 optionele plaatsen, die net buiten het plangebied liggen, worden gerealiseerd.

- *Ontsluiting – inrichting*
Vanuit het wijkcomité en een aantal bewoners is gesuggereerd dat het beter zou zijn om de Walstro door te laten lopen tussen de twee blokken rijhuizen en de drie-onder-één-kappers door. De achtertuinen van deze laatste woningen zouden dan op het zuiden, richting de woningen aan de Rietgors geprojecteerd worden. Als voordelen hiervan worden genoemd
 - o de betere zonligging van de nieuwe woningen, geen weg grenzend aan de tuinen van de Rietgors,
 - o de mogelijkheid om de Walstro en de Weegbree te verbinden om de ontsluiting te verbeteren,
 - o de mogelijkheid meer groen en eventueel een extra woning te realiseren in de hoek bij de Walstro, Pimpernel en Dr. Van de Haarlaan en
 - o de mogelijkheid om de nieuwe glasvezelkabel makkelijker te verleggen.

Ondanks deze suggesties zijn er ook redenen te noemen waarom hier niet voor gekozen is. Door een aantal andere aanwezige omwonenden is ook op een deel van deze punten gewezen.

- o De bewoners van de Rietgors zijn hier naar verwachting minder blij mee, aangezien hun achtertuinen dan niet grenzen aan een groenstrook, maar aan de achtertuinen van de nieuwe wijk.
- o De nieuwe wijk is een stedenbouwkundig betere oplossing, doordat de bestaande wijk wordt afgerond.
- o Er kan meer in stand blijven van de bestaande infrastructuur

- o De nieuwe indeling / ontsluiting zou ten koste gaan van enkele waardevolle platanen, die in het huidige plan in stand kunnen blijven.
- o Naar verwachting is een deel van de bewoners van de Weegbree niet blij met een meer doorgaande functie voor hun weg.
- o Het alternatieve plan valt deels buiten de gronden die onderdeel zijn van de verkoop (aangezien de uitgangspunten van het plan zich reeds in 2012 beperkten tot het huidige plangebied)

Gelet op de voors en tegens en de bewuste keus die indertijd voor de huidige oplossing gemaakt is, is dit geen aanleiding om het plan aan te passen.

- **Veiligheid – bereikbaarheid**

Een vertegenwoordiger van het wijkcomité vraagt (mede naar aanleiding van een concrete situatie) met name aandacht voor de veiligheid en bereikbaarheid van hulpdiensten voor de woningen aan de Weegbree. Dit is een doodlopende straat die eindigt op een fietspad bij het voormalige zwembad, waarin een paaltje staat dat kan worden weggenomen. Dit aandachtspunt valt buiten de reikwijdte van dit plan, maar is wel voorgelegd aan de brandweer.

De Brandweer heeft hier naar gekeken en ook gesproken met de brandweerlieden die bij de concrete situatie betrokken waren. Wat de brandweer betreft zijn de appartementen aan de Weegbree goed bereikbaar over de openbare weg, het fietspad en het gras. Ook in natte omstandigheden voorzien zij geen problemen, omdat de bestuurders hierop anticiperen. Naar de mening van de brandweerlieden die ter plekke waren geweest was het een standaard inzet. Deze informatie is teruggekoppeld naar het wijkcomité en geeft verder geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

7.2.1.2 Bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Naast het organiseren van een inloopavond heeft de gemeente het concept bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse instanties, waaronder de Provincie Utrecht en de waterbeheerder. Drie instanties hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een reactie gegeven. Deze bestuurlijke reacties én de gemeentelijke beantwoording zijn in deze paragraaf opgenomen. De bestuurlijke reacties zijn in de bijlage terug te vinden (bijlage 2).

Provincie Utrecht

Op 28 april 2014 heeft de Provincie Utrecht haar reactie gegeven op het concept bestemmingsplan Blijdrecht. De provincie geeft aan dat zij geen aanleiding zien opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan.

Veiligheidsregio Utrecht

Op 1 mei 2014 heeft de Veiligheidsregio Utrecht (VU) een reactie gegeven op het concept bestemmingplan Blijdrecht. De VU concludeert dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een transport van gevaarlijke stoffen per weg, spoor, water of buisleiding dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Vanuit het

oogpunt van externe veiligheid zien zij geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen van het plangebied.

Wel vragen zij aandacht voor de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening geadviseerd wordt om bij de nadere planuitwerking rekening te houden met de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland (d.d. 12 november 2012).

Reactie gemeente

In de verdere planuitwerking zal rekening worden gehouden met de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Woonadviescommissie De Ronde Venen

De Woonadviescommissie (WAC) heeft op 4 mei haar advies uitgebracht op het concept bestemmingsplan Blijdrecht. De WAC geeft aan rekening te houden met levensloopbestendigheid van de woningen, in het kader van duurzaamheid. Aangezien doorstroming niet verplicht is en verzekerd, wordt verzocht aan levensloopbestendigheid te denken. Daarnaast vraagt de WAC zich af of de voorwaarde voor een mantelzorgwoning om op eigen terrein te parkeren niet beperkend is voor het realiseren van een mantelzorgwoning.

Reactie gemeente

De gemeente vindt dat bij een gedifferentieerd woonmilieu levensloopbestendige woningen zeker niet mogen ontbreken. Zij hebben dit ook als actiepoint opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg (april 2013). In de huidige woonvisie zet de gemeente verder in op doorstroming, waarbij zij vooral ouderen wil verleiden om door te stromen naar passende woningen. Hiervoor is een gedifferentieerd woonmilieu noodzakelijk, waarbij voldoende 'nultredenwoningen' aanwezig zijn. Daarnaast wordt getracht een zo gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren, waarbij onder andere woningen voor startende gezinnen gerealiseerd worden. In voorliggend plan worden dit type woning gerealiseerd. Overigens wordt wel aangesloten bij aspecten van levensloopbestendigheid. In het plan wordt rekening gehouden met doorgang voor rolstoelen door de breedte van alle (binnen)deuren minimaal 930 mm breed te maken.

Voor wat betreft de voorwaarde voor parkeren op eigen terrein bij het realiseren van een mantelzorgwoning wordt opgemerkt dat bij toepassing van deze regeling allereerst wordt gekeken of de betrokkene een parkeerplaats nodig heeft. Wanneer dit niet het geval is, kan gewoon medewerking worden verleend. Heeft betrokkene wel een parkeerplaats nodig, dan wordt gekeken naar oplossingen op eigen terrein.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Groenplan

Bijlage

1.2 Parkeertelonderzoek

Bijlage

1.3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.4 Quicksan flora en fauna

Bijlage

1.5 Aanvullend vleermuisonderzoek

Bijlage

1.6 Akoestisch onderzoek

Bijlage

2 Bro 3.1.1 reacties