

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
BOTSHOLSEDWARSWEG 2d,
TE WAVERVEEN
GEMEENTE DE RONDE VENEN

Opdrachtnummer : 92.02
IDnr. : NL.IMRO.0736.BPP046botsholsdw2d-va01
Datum : augustus 2020
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 1 oktober 2020

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	5
2	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	6
2.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	RIJKSBELEID	10
3.3	PROVINCIAAL BELEID	13
3.4	REGIONAAL BELEID	18
3.5	GEMEENTELIJK BELEID	19
4	PLANBESCHRIJVING.....	23
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	23
4.2	VERTALING NAAR BESTEMMINGSPLAN	29
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	31
5.1	INLEIDING.....	31
5.2	GELUID	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT (LIB).....	36
5.6	BODEM	36
5.7	GEUR	38
5.8	WATER	40
5.9	ECOLOGIE	43
5.10	ARCHEOLOGIE	47
5.11	CULTUURHISTORIE	48
5.12	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	49
5.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
6	JURIDISCHE ASPECTEN	52
6.1	INLEIDING.....	52
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	53
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	54

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	60
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	61
8.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	62

Bijlagen

1. Alcedo, 'Realisatie 5 woningen Botsholsedwarsweg 2d te Waverveen-Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 23 juli 2019;
2. EstInvent, 'Verkennd bodemonderzoek – Botsholsedwarsweg 2d te Waverveen', 4 september 2019;
3. Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Botsholsedwarsweg 2d te Waverveen', 29 juli 2019;
4. mRO, 'Notitie stikstofdepositieonderzoek Woningbouw Poldertrots Waverveen', 21 januari 2020;
5. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Poldertrots Waverveen', februari 2020.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

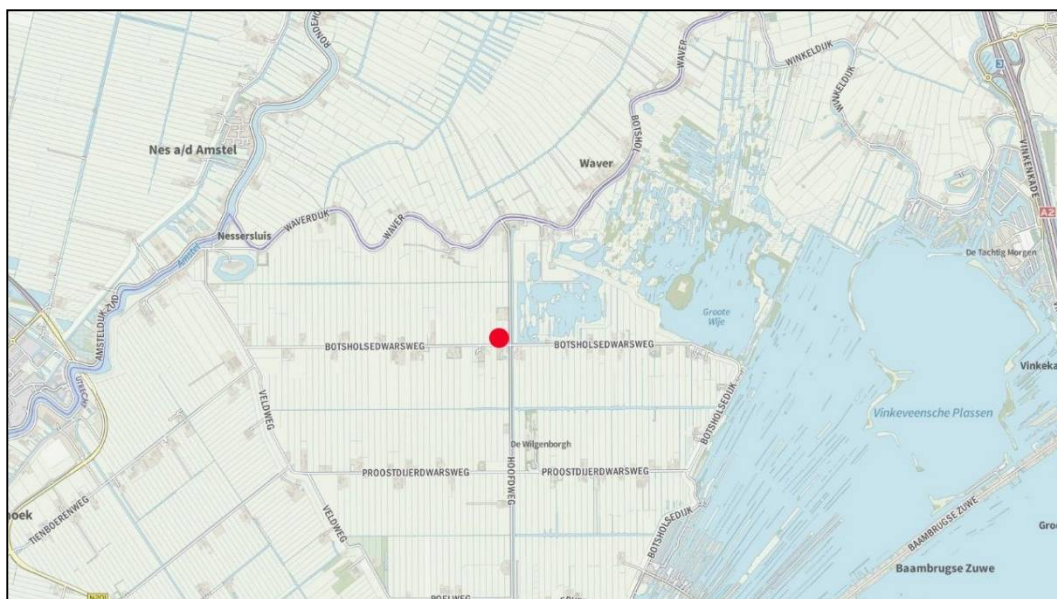
Op het perceel Botsholstedwarsweg 2d te Waverveen bevindt zich de voormalige basisschool 'De Poldertrots'. In 2010 is de school gesloten door het steeds verder teruglopende leerlingenaantal. Sinds de sluiting van de school is door de gemeente De Ronde Venen gezocht naar een geschikte nieuwe bestemming voor het perceel. Inmiddels heeft de gemeente het perceel verkocht aan een ontwikkelaar, die voornemens is om op de voormalige schoollocatie vijf woningen te realiseren: vier rijtjeswoningen en één vrijstaande woning.

De beoogde woningbouw past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

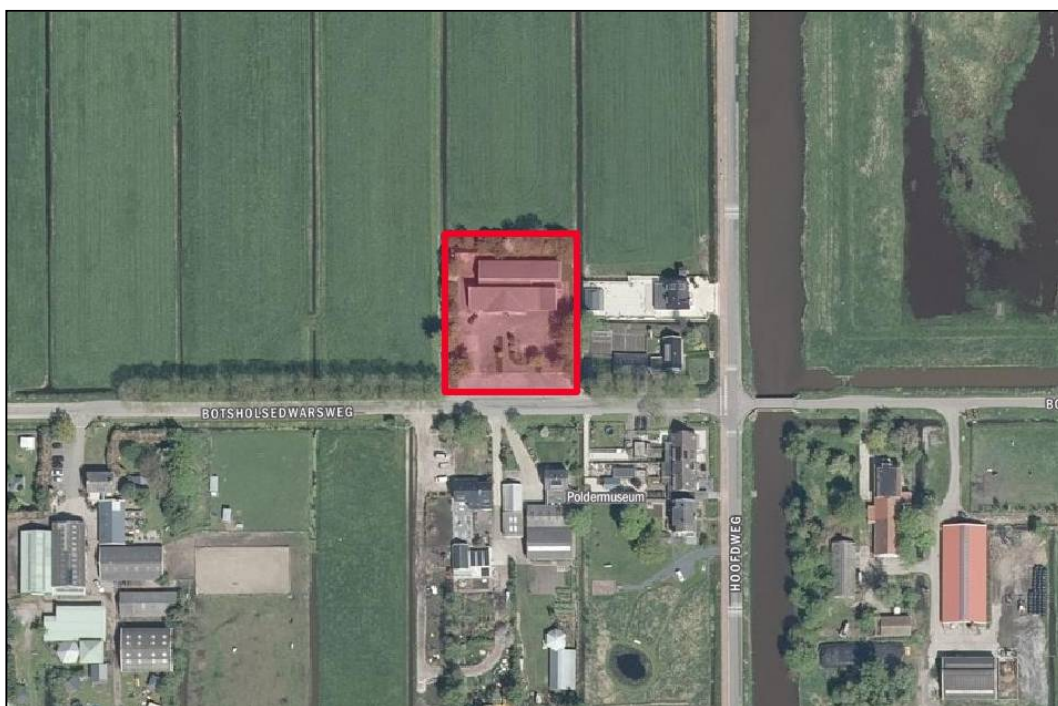
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het perceel van de voormalige basisschool De Poldertrots en de daarvoor gelegen 'kiss en ride' ruimte. Dit betreft de kadastrale percelen gemeente Waverveen, sectie B, nummers 2870 en 2871. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op deze kadastrale percelen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente De Ronde Venen, in de polder Groot Mijdrecht Noord, nabij de kruising van de Botsholstedwarsweg met de Hoofdweg. Aan de noord-, west- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door waterlopen. De begrenzing aan de zuidzijde wordt bepaald door de Botsholstedwarsweg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied op topografische kaart (bron: PDOK)



Ligging en globale begrenzing plangebied op de luchtfoto (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 21 februari 2019.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – school'. In de bijgaande figuur is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van dit bestemmingsplan waarop het plangebied is aangegeven.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied West' met het plangebied (rood omlijnd)

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – school' zijn bestemd voor een (basis)school en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen. De bouw van vijf woningen is op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' niet mogelijk. Dit betreft immers geen (basis)school. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de woningbouw mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan aan de orde, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg over het plan uiteen.

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Eerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het plangebied gelegen is. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

2.1 Ruimtelijke structuur

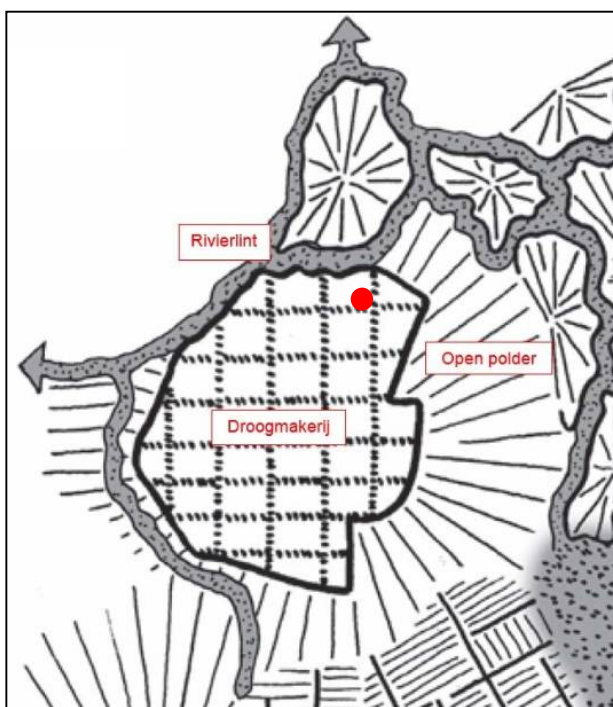
Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt midden in het landelijk gebied van de gemeente De Ronde Venen. De Ronde Venen, was vroeger een groot 'veeneiland' op enige afstand van de Vecht. Het werd omgeven door de rivieren Amstel, Oude Waver en Kromme Mijdrecht. In de buurt van de rivieren bestond de begroeiing uit moerasbos, verder bij de rivieren vandaan lagen uitgestrekte veenmosgebieden. Kletsnatte moerassen waar de mens op dat moment nog weinig te zoeken had. Dat veranderde in de loop van de Middeleeuwen.

De ontginning van het Utrechts-Hollands veengebied startte in 1085 toen de Bisschop Koenraad van Utrecht het gebied van De Ronde Venen schonk aan het Kapittel van Sint Jan en aan de heer van Abcoude. Onder strakke regie van de Bisschop en de kapittels werd het gebied op zeer systematische wijze ontgonnen. Het karwei was begin 14de eeuw afgerond en was daarmee een uniek fenomeen in Europa.

Vanaf de oeverwallen van bestaande riviertjes werd het gebied ontgonnen. In De Ronde Venen gebeurde dit vanaf de veenriviertjes Kromme Mijdrecht, Drecht, Waver en Winkel. Vanaf daar is in de middeleeuwen het grote veenkussen radiaal ontgonnen naar een centraal gelegen hoger punt. Met dijken dwars op de hoofddijken, de zuwes, werd het gebied in taartpunten verdeeld en in opstreckende stroken ontgonnen. Halverwege vestigden zich ringvormige boerderijlinten, waaronder Waverveen.

In De Ronde Venen is in de 17de en 18de eeuw turf gewonnen. Steeds dieper werd het veen uitgebaggerd, ook onder water. Resterende stroken land kalfden af en verdwenen in het water, waardoor plassen ontstonden. Vanwege het gebrek aan landbouwgrond en de dreiging van zulke grote wateroppervlakten werden in



Landschappelijke hoofdstructuur De Ronde Venen

de 19de eeuw in het noorden droogmakerijen gerealiseerd door het droogmalen van de plassen, waaronder de polder Groot Mijdrecht Noord, waar het plangebied gelegen is. De droogmakerijen werden rationeel verkaveld: lange, smalle kavels, loodrecht op of evenwijdig aan de wegen.

Landschappelijke hoofdstructuur

De polder Groot Mijdrecht ligt in het centrum van De Ronde Venen. De structuur van het landschap van deze droogmakerij wordt bepaald door weg- en erfbeplantingen en waterkeringen. Kleine landschapselementen komen hier niet voor. De polder ligt lager dan de omringende gebieden waar het veen niet afgegraven is (de bovenlanden), heeft een open karakter en is rationeel verkaveld met lange strakke, haaks op elkaar staande wegen. Langs de rechte polderwegen liggen de huizen en de boerderijen op de kop van de kavels.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt in de buurtschap Hoofdweg, een kleine gemeenschap met enkele tientallen huishoudens, die zich bevindt in de polder Groot Mijdrecht Noord bij de kruising van de Botsholsewarweg met de Hoofdweg. Het plangebied ligt aan de west- en noordzijde vrij in de polder. Aan de oostzijde grenzen de woonpercelen Hoofdweg 11 en 13. De Botsholsewarweg ligt aan de zuidzijde.

In het plangebied staat het gebouw van de voormalige basisschool 'De Poldertrots'. De school is, na meer dan 125 jaar te hebben bestaan, in 2010 gesloten vanwege het teruglopende aantal leerlingen. De school was van oudsher een belangrijk ontmoetingspunt in de polder en was daardoor al vele generaties een belangrijke factor in het gebied. Sinds de sluiting is het gebouw niet meer in gebruik voor onderwijs. Thans wordt het gebruikt voor tijdelijke bewoning. Het gebouw bestaat uit een rechthoekig bouwvolume van één bouwlaag met kap. De nokrichting loopt parallel aan de weg. Bij de nok is de kap onderbroken, waardoor sprake is van een open ruimte in de kap, over de hele breedte van het gebouw, waardoor lichttoetreding plaatsvindt in de lokalen. Deze onderbreking in de kap zorgt er ook voor dat er als het ware sprake is van twee bouwdelen die tegen elkaar zijn geschoven. Dit geeft een kleinschaligere uitstraling. De entree van het schoolgebouw bevindt zich aan de voorzijde, in een kleine uitbouw. Deze entree wordt geaccentueerd door de



Voormalige basisschool 'De Poldertrots' (bron: Google Streetview)

afwijkende nokrichting: deze staat haaks op de weg en het gebouw. Aan de noordwestzijde van het gebouw staat een kleine overkapping.

Voor het schoolgebouw, aan de zijde van de Botsholsedwarweg, en aan de oost- en westzijde van het gebouw, is terreinverharding aanwezig. Hier bevond zich het schoolplein. Op het plein stonden enkele speelvoorzieningen. Thans resteert hiervan alleen nog een zandbak. Voor het schoolplein, buiten het omhekte schoolterrein, ligt direct langs de Botsholsedwarweg een 'kiss en ride' strook met parkeervoorzieningen. Deze gronden zijn vrijwel geheel verhard.

Het plangebied kent een groene inbedding, doordat het aan de oost-, noord- en westzijde wordt omgeven door een opgaande groensingel. Deze singel scheidt het plangebied af van het omliggende open polderlandschap en de aangrenzende bebouwing aan de Hoofdweg. Bij de ingang van het voormalige schoolplein zijn ook enkele groenstructuren aanwezig, in de vorm van hagen, struiken en een paar solitaire bomen. Zowel de groensingel als het groen bij de ingang van het schoolplein kennen langdurig achterstallig onderhoud. Langs de Botsholsedwarweg staat ter hoogte van het plangebied enkelzijdige laanbeplanting aan de noordzijde.



Het plangebied gezien vanuit het oosten (bron: Google Streetview)

Het plangebied is zowel aan de oost-, noord- als westzijde omgeven door smalle waterlopen die deel uitmaken van de landschappelijke structuur van de polder Groot Mijdrecht. De waterlopen aan de oost- en westzijde liggen precies in het verlengde van de waterlopen van het achterliggende polderlandschap. De oorspronkelijke polderstructuur is hier dus nog intact; het voormalige schoolperceel is even breed als de kavels in de polder.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt vanaf de Botsholsedwarweg. Zoals genoemd is voor het schoolterrein een 'kiss en ride' strook gesitueerd met daarlangs een aantal parkeerplaatsen. De strook loopt parallel aan de weg. De parkeerplaatsen staan daar schuin op. De Botsholsedwarweg heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aanliggende percelen.

Circa 60 meter oostelijk van het plangebied sluit de weg aan op de Hoofdweg. Met deze weg kan in zuidelijke richting de kern Waverveen worden bereikt.

De directe omgeving van het plangebied karakteriseert zich als een landelijk gebied met voornamelijk een agrarisch karakter. Vanaf het plangebied is er over het open polderlandschap in noordwestelijke richting zicht op de Waverdijk en de kerktoren van Nes aan de Amstel. Direct ten noorden en ten westen van het plangebied zijn landbouwgronden aanwezig. Ten oosten en ten zuiden (aan de overzijde van de Botsholsedwarsweg) van het plangebied zijn een aantal burgerwoningen gesitueerd, waaronder een rijtje van vier woningen langs de Hoofdweg. Samen met de voormalige school vormen de woningen een kleine buurtschap. Verder zijn in de directe omgeving agrarische bedrijven te vinden alsmede de natuurgebieden Waverhoek en Botshol.



Het plangebied gezien vanuit het westen (bron: Google Streetview)

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Nationale belangen

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de realisatie van vijf woningen, zijn met name het volgende nationale belangen relevant:

1. *Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.*

Topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in stedelijke regio's van de mainports. Het plangebied is gelegen in de stedelijke regio van de mainport Schiphol. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een stedelijke regio is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Met de ontwikkeling van vijf woningen in het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de woningvoorraad van de stedelijke regio.

10. *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.*

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk laat de sturing tussen de verstedelijking en landschap over aan de provincies om meer ruimte te laten voor maatwerk. Het plangebied is gelegen binnen het cultureel erfgoedgebied 'De Stelling van Amsterdam'. De kernkwaliteiten van dit gebied worden door het woningbouwplan niet aangetast. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen andere relevante nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan wordt de realisatie van vijf woningen mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe woningen in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.5.2.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Grote Rivieren;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied dat in het Barro is aangeduid als 'werelderfgoed De Stelling van Amsterdam'. In het Barro is opgenomen dat de provincie bij verordening de begrenzing van het erfgoed en de kernkwaliteiten uitwerkt alsmede regels stelt voor de inhoud van bestemmingsplannen ten behoeve van de instandhouding van de kernkwaliteiten. De provincie Utrecht heeft dit gedaan in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De kernkwaliteiten worden door het woningbouwplan niet aangetast. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

De woningbouwontwikkeling die door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is verder ook niet strijdig met andere nationale ruimtelijke belangen die neergelegd zijn in het Barro.

3.2.3 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt een belangrijke rol in het kader van duurzaam waterbeheer. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het

voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

3.2.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 12 december 2016 heeft Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) vastgesteld. Dit is een actualisatie/herijkte versie van de PRS die op 4 februari 2013 door PS was vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie volgende paragraaf) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op vier pijlers, te weten:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden.

Op basis van deze pijlers heeft de provincie beleidslijnen opgesteld. De voor het plangebied belangrijkste beleidslijnen worden hieronder weergegeven.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

Met het ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie bijdragen aan het behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Het ruimtelijk erfgoedbeleid kent een dubbele strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. Daarbij is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vormt de basis van dit beleid. Binnen de CHS heeft de provincie vier prioritaire thema's geselecteerd waarop actief beleid wordt gevoerd. Het plangebied valt op de structuurvisiekaart binnen de themagebieden militair erfgoed en agrarisch cultuurlandschap.

Militair Erfgoed

Het plangebied valt binnen het themagebied militair erfgoed vanwege de ligging nabij de Stelling van Amsterdam. De provincie wil de volgende kernkwaliteiten behouden en ontwikkelen:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. openheid.

De kernkwaliteiten worden door het woningbouwplan niet aangetast. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap waarop de provincie de focus legt ligt onder meer in het Groene Hart, waarbinnen ook het plangebied gelegen is. Vanwege de historisch kenmerkende gebouwen, structuren, bebouwingslinten, landschappen en verkavelingspatronen, vindt de provincie het belangrijk dat cultuurhistorische waarden in samenhang met de kernkwaliteiten van het landschap Groene Hart (zie onder) bij de planontwikkeling een rol spelen. De cultuurhistorische waarden van het agrarisch cultuurlandschap worden door het woningbouwplan niet aangetast. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Landschap

Elk landschap heeft zijn eigen kwaliteiten die mede richting geven aan de daarin gelegen en omliggende functies en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom beschermt de provincie de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Landschappen vragen om bebouwing die qua maat en schaal passen bij de kernen die in het landelijk gebied gelegen zijn. Het plangebied is gelegen in het landschap Groene Hart. Voor het landschap Groene Hart wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. openheid
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;

4. rust & stilte.

Deze kernkwaliteiten blijven met het woningbouwplan behouden. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Natuur

Voor de weidevogels heeft de provincie weidevogelkerngebieden aangewezen. Het plangebied is gelegen binnen een weidevogelkerngebied. Naast een goed beheer van deze gebieden zijn ook ruimtelijke aspecten als openheid, rust en goede inrichting voor weidevogels van groot belang. Ontwikkelingen waarbij deze aspecten worden aangetast zijn derhalve onwenselijk. Voor de weidevogels vraagt de provincie gemeenten in hun planvorming en bij het toestaan van activiteiten in en nabij deze gebieden, rekening te houden met de effecten op weidevogels. Met de woningbouwontwikkeling in het plangebied worden de ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor weidevogels niet aangetast. De woningbouw vindt plaats binnen de grenzen van het voormalige schoolterrein, waarbij de bestaande groensingel wordt gehandhaafd. De openheid wordt daardoor niet aangetast en er gaan geen gronden verloren die een inrichting hebben die geschikt is voor weidevogels. Ook blijft hierdoor de rust behouden. De woningbouw komt immers niet dieper het gebied in dan het bestaande schoolperceel waardoor de verstoring niet groter wordt.

Landelijk gebied: ruimte voor dynamiek en kwaliteit

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. De provincie wil de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden. De provincie wil daarom een verdere uitwaaiing van stedelijke functies over het landelijk gebied voorkomen. Dit beleid vormt de contramale van het beleid voor het stedelijk gebied. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden. In bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. In het plangebied is sprake van een bestaande stedelijke functie, een schoollocatie die in het vigerende bestemmingsplan ook zodanig is bestemd. Voor bestaande stedelijke functies in het buitengebied biedt de provincie ruimte om deze te wijzigen in een andere stedelijke functie, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke impact op de omgeving daarbij niet toeneemt. De woningbouw in het plangebied past binnen dit beleid. Met de woningbouw neemt de ruimtelijke impact niet toe. De woningen worden gerealiseerd op het bestaande schoolterrein, waarbij de bestaande groensingel behouden blijft. De landschappelijke verstoring neemt daardoor niet toe. Ook neemt de verkeersaantrekkende werking niet toe ten opzichte van de schoolfunctie. Voorts worden (agrarische) bedrijven in de omgeving niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de woningbouw.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht (herijking 2016)

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (paragrafen). Vooral de thema's Cultuur-historische hoofdstructuur, Landschap en Landelijk gebied hebben betrekking

op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de kaart Cultuurhistorische hoofdstructuur van de PRV is het plangebied aangeduid als Militair erfgoed en Agrarisch cultuurlandschap. Ingevolge artikel 1.7 van de PRV bevat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als Cultuurhistorische hoofdstructuur geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.

Militair erfgoed

Het plangebied valt binnen de aanduiding Militair erfgoed vanwege de ligging nabij de Stelling van Amsterdam. De bijlage cultuurhistorie vermeldt het volgende over de Stelling van Amsterdam.

De Stelling van Amsterdam is een verdedigingslinie (kringstelling) rond de hoofdstad, aangelegd aan het eind van de negentiende eeuw. Het betreft een 135 kilometer lange gesloten ring van dijken, dammen, sluizen, forten en inundatiegebieden, ingepast in het landschap. De forten markeren de plaats van de linie in het landschap. Zij liggen in de oksel van hoofdweerstandlijn en accessen (zwakke plekken in de inundatie, veelal dijken langs rivieren en droogmakerijen). Het zuidelijke deel van de verdedigingsring ligt in de provincie Utrecht. De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn vaak nog onbebouwd en hebben weinig opgaande begroeiing (de 'verboden kringen' rond de forten kenden strenge bouwbeperkingen). De openheid van de voormalige inundatiegebieden versterkt de beleving van de linie. De Stelling van Amsterdam is een voormalig nationaal landschap. In dit kader wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter c.q. relatief 'stille' ring rond Amsterdam;
3. relatief grote openheid.

Deze kernkwaliteiten worden door het woningbouwplan niet aangetast. De woningen worden gebouwd op het bestaande schoolterrein, waar thans ook bebouwing en verharding aanwezig is en dat omgeven wordt door een groensingel. Het samenhangende stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen wordt daardoor niet verstoord door de woningbouw. Het groene en overwegend rustige karakter alsmede de openheid blijft ook behouden. De woningbouw heeft immers geen groter ruimtebeslag dan het huidige schoolterrein en komt niet dieper het gebied in.

Agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied valt binnen de aanduiding Agrarisch cultuurlandschap omdat het gelegen is binnen het cultuurhistorisch waardevolle landschap van de Ronde Venen. De bijlage cultuurhistorie vermeldt het volgende over het agrarisch cultuurlandschap van De Ronde Venen.

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

De cultuurhistorische waarden van het agrarisch cultuurlandschap worden door het woningbouwplan niet aangetast. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een droogmakerij, de polder Groot Mijdrecht Noord. De orthogonale structuur van deze droogmakerij met de opstreckende strokenverkaveling blijft intact. Het huidige verkavelingspatroon wordt niet gewijzigd. De woningen worden immers gebouwd binnen het bestaande schoolterrein. Dit schoolterrein is even breed als de achterliggende verkavelingsstrook. De waterlopen aan de oost- en westzijde van het terrein liggen precies in het verlengde van de waterlopen van het achterliggende polderlandschap. De oorspronkelijke polderstructuur is hier dus nog intact en blijft intact. Met de woningbouw wordt de kleinschalige lintbebouwing ter plaatse voortgezet. Hiermee is sprake van een bij de droogmakerij passend bebouwingspatroon.

Landschap

Op de kaart Landschap van de PRV is het plangebied aangeduid als Landschap Groene Hart. Ingevolge artikel 1.8 van de PRV bevat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als landschap geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. In de bijlage is vermeld dat de provincie voor het landschap Groene Hart de volgende kernkwaliteiten wil behouden:

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

Deze kernkwaliteiten worden door het woningbouwplan niet aangetast. De woningen worden gebouwd op het bestaande schoolterrein, waar thans ook bebouwing en verharding aanwezig is en dat omgeven wordt door een groensingel. De openheid blijft hierdoor behouden, evenals de rust en stilte. De woningbouw heeft immers geen groter ruimtebeslag dan het huidige schoolterrein en komt niet dieper het gebied in. Vergezichten over de polder blijven behouden. Wonen is ook een rustige functie, die niet meer verstoring

met zich meebrengt dan een school. Het (veen)weidekarakter blijft intact doordat de opstrekken strokenverkaveling, het slotenpatroon en de wegenstructuur niet worden gewijzigd en er sprake is van voorzetting van de lintbebouwing. Het karakter van het landschap verandert met het bouwplan niet. De diversiteit aan landschapstypen binnen het Groene Hart blijft daardoor behouden.

Bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

Op de kaart van de PRV is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied. Ingevolge artikel 3.8 van de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als landelijk gebied bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat percelen die bestemd zijn voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

De het voorliggende plan voor woningbouw voldoet hieraan. De gronden in het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd voor een specifieke stedelijke functie: een school. Met de woningbouw krijgen deze gronden een andere stedelijke functie. Er is geen sprake van permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel. De woningbouw leidt niet tot een toename van de invloed op de omgeving. De woningen worden immers gerealiseerd op het bestaande schoolterrein, waarbij de bestaande groensingel gehandhaafd wordt. Er is dus geen extra ruimtebeslag. Ook neemt de verkeersaantrekkende werking niet toe ten opzichte van de schoolfunctie. Uit hetgeen beschreven is onder de bovenstaande kopjes cultuurhistorische hoofdstructuur en landschap blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden blijven. Voorts worden agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de woningbouw (zie hoofdstuk 5). Voor de woningbouwontwikkeling is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Dit inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld, waarmee de uitvoering van het plan verzekerd is.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de

beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

3.5 Gemeentelijk Beleid

3.5.1 Structuurvisie Ronde Venen 2030

In de Structuurvisie Ronde Venen 2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2013, worden de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de voorgenomen ontwikkeling daarvan beschreven tot aan het jaar 2030. In de Structuurvisie wordt ingezet op de ligging van de gemeente: enerzijds in het Groene Hart en anderzijds in de Noordvleugel van de Randstad. In de Structuurvisie wordt ingezet op het uitbouwen en versterken van deze relaties en op het optimaliseren van de Ronde Venen als een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente.

Kernen landelijk gebied

De buurtschap Hoofdweg, waar het plangebied gelegen is, wordt in de structuurvisie aangemerkt als kern in het landelijk gebied. Het beleid ten aanzien van kernen in het landelijk gebied is gericht op:

- De kleine kernen in het landelijk gebied zijn oriëntatiepunten in het landschap. Soms heel bescheiden ondersteunen ze de kwaliteit van het landschap. Deze kernen worden behouden en kunnen op microniveau een kwaliteitsimpuls krijgen.
- Ontwikkelingen in kleine kernen zijn mogelijk, wanneer ze passen bij de schaal en kwaliteit van het landschap

Landschap is het samenspel tussen bebouwd en onbebouwd gebied. De kleine kernen in het landelijke gebied zijn naast de overige landschappelijke kenmerken en de grotere kernen, oriëntatie- en ijkpunten in het landschap. Kleine enclaves soms, met een zeer specifiek karakter. Kleine zeer specifieke gemeenschappen zijn waardevol om te behouden als rijkdom en kwaliteit in

het landschap. Ontwikkeling in de kleine kernen is mogelijk maar zal altijd bescheiden zijn, passend bij de kwaliteit van de omgeving.

Vitale dorpen en kernen

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.

Relatie met het plangebied

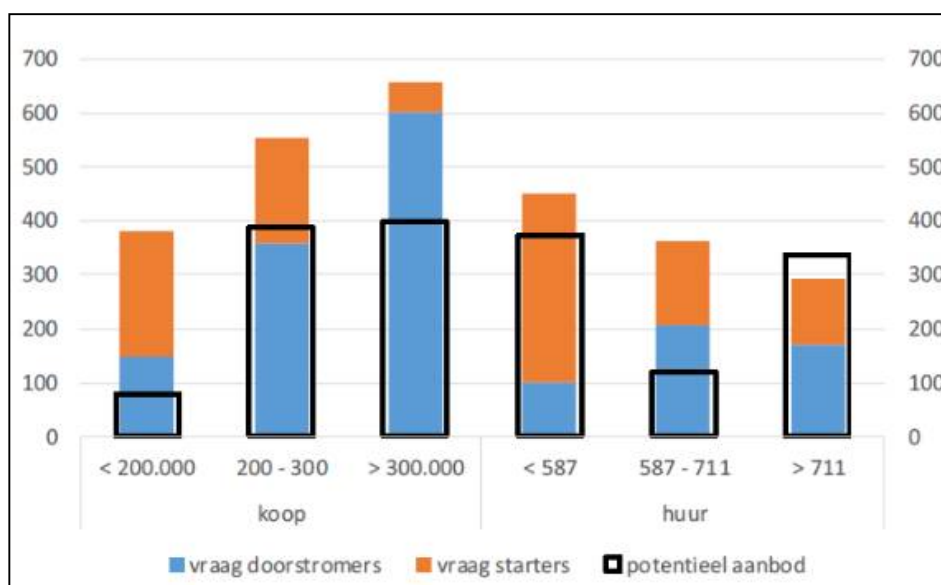
De kleinschalige woningbouwontwikkeling in het plangebied sluit aan op het beleid uit de structuurvisie. De woningbouw vormt een passende invulling van een vrijgekomen voormalige schoollocatie. De buurtschap Hoofdweg krijgt met de herontwikkeling van de locatie een kwaliteitsimpuls. Deze bescheiden ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de buurtschap en de leefbaarheid van het landelijk gebied. Vier van de vijf woningen zijn bedoeld voor starters uit de gemeente. Hiermee wordt ontgroening tegengegaan en ingespeeld op de woningbehoefte van inwoners. De woningbouw past bij de schaal en kwaliteit van de omgeving: kleinschalig van aard, één bouwlaag met kap, gesitueerd binnen de bestaande bebouwingsenclave op het bestaande schoolterrein, waarbij de bestaande groensingel gehandhaafd en versterkt wordt waardoor sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

3.5.2 Woonvisie 2025

De Ronde Venen wil een vitale gemeente blijven: een bevolking die op peil blijft, met een gezonde samenstelling van jong en oud. Hiertoe wil de gemeente de woningen en woonomgeving zo goed mogelijk aan laten sluiten op de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners. De woonvoorraad sluit nu onvoldoende aan bij de woonwensen van de inwoners. Mede hierdoor is er een gebrek aan doorstroming. De visie richt zich op het bouwen van nieuwe woonmilieus om daarmee de doorstroming te bevorderen. Het richt zich dan ook op de kwaliteit van wonen in de gemeente. Naast woningen zelf

zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en zorgvoorzieningen belangrijke voorwaarden voor de kwaliteit van wonen in De Ronde Venen.

Uit de woonvisie volgt dat tot 2025 sprake zal zijn van een toename van het aantal huishoudens (6%), wat leidt tot een behoefte aan 1.180 woningen. De ambitie van De Ronde Venen is daarnaast om met 500 woningen extra te groeien tot 2025. Tot 2025 is de grootste behoefte aanwezig naar grondgebonden koopwoningen. Het aanbod in deze categorie is onvoldoende om aan de vraag van de doorstromers en starters te kunnen voldoen. Er is behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen, maar vooral in het goedkopere koopsegment (< €200.000) en het segment boven de €300.000 is er meer vraag dan aanbod. Met de bouw van vijf grondgebonden woningen in het plangebied in de koopsector, waarvan 4 starterswoningen wordt ingespeeld op de woningbehoefte in de gemeente De Ronde Venen en het beleid uit de Woonvisie.



Potentiële vraag-aanbod verhoudingen naar eigendom en prijsklassen van starters en doorstromers in de gemeente De Ronde Venen (bron: Woonvisie)

3.5.3 Notitie Duurzaamheid Dichtbij

De gemeenteraad van De Ronde Venen heeft op 28 maart 2013 de 'Notitie Duurzaamheid Dichtbij' vastgesteld. In de notitie worden de kaders en de doelstellingen beschreven op het gebied van duurzaamheid. Op 26 februari 2013 heeft het college van B en W het 'Programmaplan Duurzaamheid' vastgesteld waarin de doelstellingen zijn uitgewerkt in projecten.

In de notitie heeft de gemeente als doelstelling opgenomen dat de gemeente duurzaamheid integreert in het ruimtelijke beleid en projecten om te komen tot een duurzame en klimaatbestendige gemeente die de kernwaarden van de gemeente behouden en versterken. Op korte termijn houdt dit een checklist bij gemeentelijke en particuliere nieuwbouwprojecten in om duurzame gebiedsmaatregelen te stimuleren. Al eerder, in 2007, heeft het college

besloten om te gaan werken met GPR-gebouw. Dit is een prestatiegerichte toetsingswijze van duurzaam bouwen.

Dit is nader uitgewerkt in het programmaplan waarbij de volgende doelstelling is geformuleerd op het gebied van duurzame gebiedsontwikkeling: "In de ruimtelijke inrichting worden duurzaamheidsmaatregelen toegepast bij gemeentelijke projecten en gestimuleerd bij particuliere projecten in woningbouw, utiliteitsbouw en op gebiedsniveau. Daarnaast stimuleert de gemeente duurzame maatregelen in de bestaande koop- en huursector en utiliteitsbouw."

Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040

De Ronde Venen heeft een ambitie om in 2040 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Onder klimaatneutraal verstaat de gemeente dat alle activiteiten en processen op het gemeentelijk grondgebied geen bijdrage meer leveren aan klimaatverandering in de vorm van CO₂-uitstoot. Dit wil de gemeente bereiken met verschillende projecten. Deze projecten staan beschreven in het Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040.

Relatie met het plangebied

Bij de woningbouwontwikkeling in het plangebied zullen diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid worden getroffen. De EPC zal conform de gemeentelijke norm 10% duurzamer zijn dan de landelijke eisen. Daarnaast zal een GPR-gebouw berekening gemaakt worden en zullen de woningen gasloos worden gebouwd. De duurzaamheidsmaatregelen zullen nader worden uitgewerkt bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen.

4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Toekomstige situatie

Op de locatie van de voormalige basisschool 'De Poldertrots' zullen 5 koopwoningen worden gerealiseerd. Vier rijtjeswoningen en één vrijstaande woning. Voor jongeren is het moeilijk om een woning in Waverveen te vinden terwijl ze er wel graag vanwege werk of familie willen blijven wonen. De 4 rijtjeswoningen zijn daarom bedoeld voor starters uit Waverveen. Bij de bouw van de woningen is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Daartoe worden de woningen onder meer gasloos en energiezuinig. Het voormalige schoolgebouw zal worden gesloopt. Ook zal de terreinverharding worden verwijderd.

Voor de invulling van de locatie met woningbouw heeft de gemeente een verkavelingsstudie opgesteld. Deze is richtinggevend voor de verdere uitwerking van het bouwplan en vormt dan ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal er een nadere architectonische uitwerking voor het bouwplan worden gemaakt. Hieronder komen eerst de gedachten en keuzes, oftewel de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de verkavelingsstudie aan de orde. Daarna wordt nader ingegaan op de beoogde bebouwing, ontsluiting en landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen alsmede op de verkeers- en parkeeraspecten die daarmee gemoeid zijn.

Uitgangspunten verkavelingsstudie

Voor de herontwikkeling van de voormalige basisschool "De Poldertrots" kiest de gemeente voor een ontwikkeling die passend wordt geacht op die locatie. De enclave Hoofdweg in de Polder Groot Mijndrecht Noord is een kleine burger gemeenschap in een verder overwegend open agrarisch, individueel bebouwd landschap. In de Structuurvisie van de gemeente De Ronde Venen is het opgenomen als één van de kleine kernen in het landelijk gebied, waaraan specifieke kwaliteiten worden meegegeven voor landschappelijke inpassing en schaal van de bebouwing.

Omgeving

De voormalige schoollocatie wordt herontwikkeld met woningbouw. De voetprint van de woningen past bij de maat en schaal van de woningen in de omgeving. De woningen hebben diepe tuinen analoog aan de erven en tuinen in de enclave Hoofdweg.

De bebouwing in de polder Groot Mijndrecht vindt plaats aan de loodrecht op elkaar staande polderwegen. Dit is voornamelijk agrarische bebouwing met een woonhuis aan de kop van de kavel en op het achtererf de agrarische schuren. Aan weerszijde van deze bedrijven is het slagenlandschap zichtbaar en de karakteristieke openheid beleefbaar. Een klein stukje historisch lint, Waverveen vormt de kern van het dorp in de polder. Op enkele plekken zijn

kleine buurtschapjes die langs dezelfde polderwegen een cluster vormen. De bebouwing is een samenstelling van woonhuizen, agrarische bedrijven en een klein bedrijf wel of niet op het achtererf. De solitaire agrarische erven zijn voor weer en wind beschermd door houtsingels die het erf omkaderen. Deze blokken van opgaand groen, typisch voor de droogmakerijen, zijn vanaf de polderwegen goed waarneembaar en beeldbepalend.

Woningtypes

Voor de nieuwbouw op de schoollocatie in het bebouwingscluster, rond de kruising van de Botsholse dwarsweg en de Hoofdweg, is aansluiting gezocht bij de bebouwingsschaal en -maat in dit cluster en andere clusters in Waverveen. Waverveen kent met name vrijstaande woningen en kleinschalige rijtjes woningen van ca. drie tot vijf woningen. De woningen zijn altijd op de polderwegen georiënteerd. De bebouwing staat nadrukkelijk los van elkaar. Voorkomen moet worden dat de bebouwing door aan- en bijgebouwen toch aan elkaar groeit.

Parkeren en bergingen

Aan de voorzijde van de woningen wordt de mogelijkheid geboden om kleinschalige bergingen te bouwen. Het parkeren wordt opgelost in de voortuin voor de voorgevel van de rijwoningen. Het bezoekersparkeren vindt plaats op haakspaarkeerplaatsen die langs de Botsholse dwarsweg worden aangelegd. Door een carport mee te nemen in het bestemmingsplan, wordt een rommelig beeld van losse auto's voor de woning voorkomen. In de uitwerking van het ontwerp staat de toekomstige bewoners de mogelijkheid open om afspraken te maken over een gezamenlijke ontsluiting van de achtererven.

Landschappelijke inpassing

Het terrein van de voormalige school is net als sommige (agrarische) bedrijven met houtsingels omzoomd. Dit typische landschappelijke element wordt gehandhaafd om de woningen beschutting te geven en de impact van de bebouwing op het landschap te beperken.

Randvoorwaarde bij de herontwikkeling is dat deze singel gehandhaafd blijft, waarmee de landschappelijke inpassing identiek is aan de huidige situatie. Vooral belangrijk wordt gevonden, dat het geheel past in de sfeer van de omgeving, die is dorps en eenvoudig. De uitstraling en de architectuur van de nieuwe woningen zal die sfeer moeten ademen.

Sociale structuur

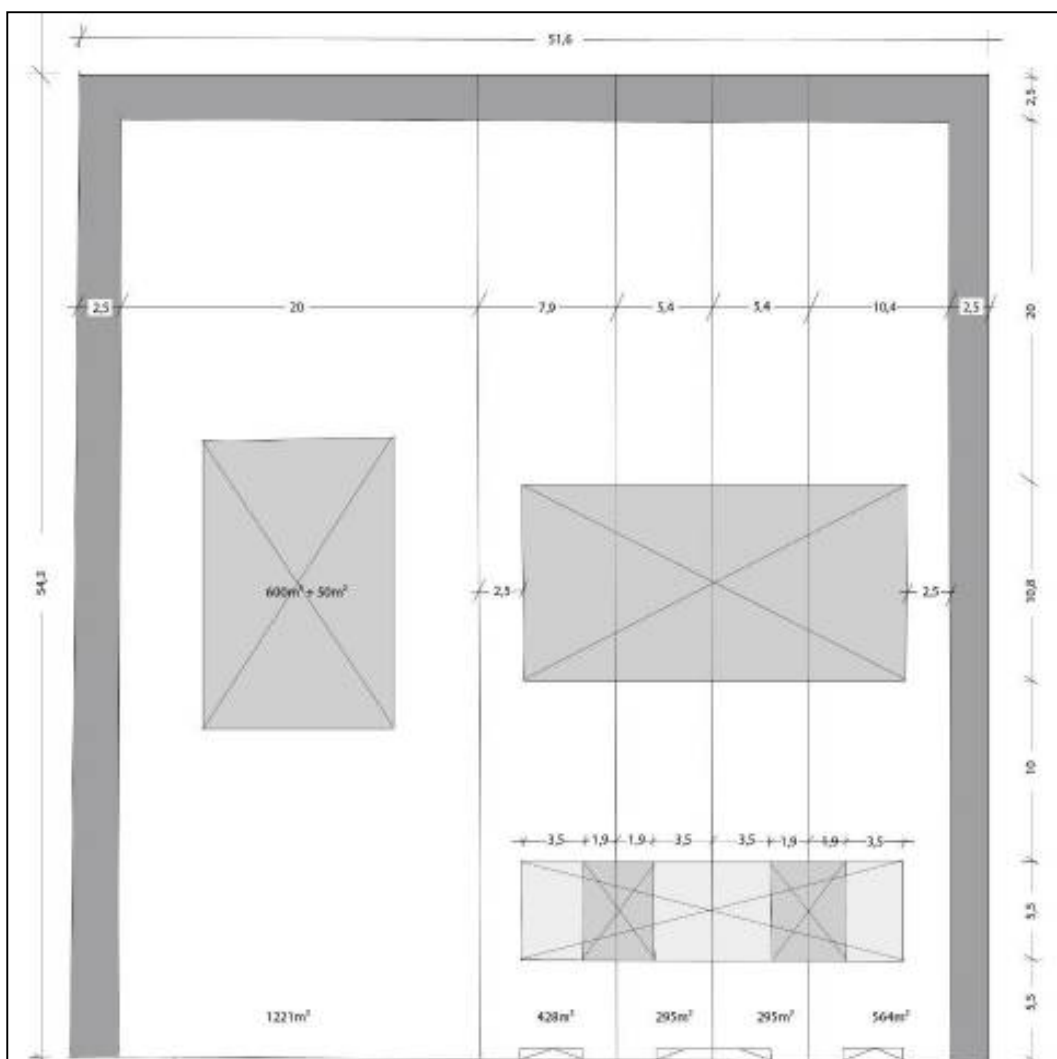
Bij de keuze voor dit type woningen heeft ook de sociale component van de enclave Hoofdweg meegespeeld. Het is een kleine hechte gemeenschap, ons kent ons en men komt geregeld bij elkaar over de vloer. Het meest passend als toevoeging aan deze kleine gemeenschap zullen bewoners zijn met een vergelijkbaar sociaal leven en met dezelfde interessesfeer. Door te kiezen voor vier rijtjes woningen en één vrijstaande woning wordt gehoopt dit zoveel mogelijk te bereiken.

Bebouwing

De buurtschap Hoofdweg in de polder Groot Mijdrecht Noord is een kleine burger gemeenschap in een verder overwegend open agrarisch, individueel

bebouwd landschap. De woonpercelen in de omgeving zijn doorgaans van een flink formaat. Uitgangspunt is dat de woningbouwontwikkeling in het plangebied aansluit bij deze omgeving, zowel qua karakter als uitstraling.

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 5 grondgebonden woningen. Eén blokje met vier woningen, en één vrijstaande woning. De woningen worden binnen de contouren van het voormalige schoolterrein gesitueerd, waarbij de bestaande groensingel die het perceel omgeeft behouden blijft. Het bestaande verkavelingspatroon blijft behouden. De nieuwe woningen worden op deze wijze zorgvuldig ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen worden parallel aan de Botsholsedwarsweg gesitueerd, op ruime afstand van de weg, zodat er een ruime voortuin ontstaat. Het blokje met vier woningen komt aan de oostzijde van het perceel en de vrijstaande woning aan de westzijde. De vrijstaande woning vormt aan de noordzijde van de weg dan de laatste woning van het buurtschap, voordat dit in westelijke richting overgaat in landelijk gebied. Dit past bij de opbouw van het buurtschap en is vergelijkbaar met de situatie aan de Hoofdweg, waar ook een blokje met woningen aanwezig is en in zuidelijke richting een vrijstaande woning het buurtschap begrenst. De nieuwe woningen worden ruim achter de zijgevelrooilijn van Hoofdweg 11 geplaatst, grotendeels ter plaatse van het schoolgebouw. Zo



Toekomstige situatie plangebied met links de vrijstaande woning, rechts het blokje met 4 rijtjeswoningen met daarvoor de schuurtjes/carports en rondom de nieuwe woonpercelen de te behouden groensingel.

blijft sprake van een ruim straatprofiel. De 5 nieuwe woningen krijgen diepe tuinen. Dit sluit aan op de omgeving. Veel woningen in het buurtschap beschikken ook over diepe tuinen en erven. De voetprint van de nieuwe woningen past bij de maat en schaal van de bestaande woningen in de buurtschap.

De nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap en krijgen een nokhoogte van maximaal 10 meter. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 3,5 meter. Alleen aan de achterzijde mag de goothoogte maximaal 6 meter bedragen. Zo kan bij een asymmetrisch zadeldak ontstaan. Gezien de hoogten van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied en de afstand van de nieuwe woningen tot bestaande woningen, zijn genoemde hoogten ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar. Bovendien passen woningen van één bouwlaag met kap bij het karakter van een kleine buurtschap en voegen zich goed in de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur. Deze hoogte zorgt voor een kleinschalige uitstraling en bebouwingsbeeld.

Aan de voorzijde bij de rijtjeswoningen wordt bij elke woning een carport en schuurtje opgericht. Deze worden op de zijdelingse perceelsgrens aan elkaar geschakeld, zodat sprake is van één bouwmassa. Hiermee krijgt deze bebouwing een eenduidige en rustige uitstraling. De carport en het schuurtje krijgen gezamenlijk een oppervlakte van circa 30 m² per woning en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe woonpercelen zullen landschappelijk worden ingepast. Hiervoor blijft de huidige groensingel met (gemengde) opgaande beplanting die het voormalige schoolterrein aan de west-, noord- en oostzijde omgeeft behouden. Deze zal ook verder worden versterkt en het achterstallig onderhoud zal worden weggewerkt. Langs het plangebied blijft dus sprake van een groene rand. Overigens is de singel niet alleen van belang voor de landschappelijke inpassing, maar ook voor een aangenaam verblijfsklimaat in de verder open polder. Voor de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de uitgangspunten van het inpassingsplan besproken.

Bestaande situatie beplanting

In de bestaande situatie is het perceel omgeven door een haag, bestaande uit bomen en ondergroei. Deze groenzoom is echter in een enigszins verwaarloosde staat waardoor er wildgroei van jonge bomen, en bramen het beeld verstoort.

Door het opschonen van het recente opschot, snoeien en het selectief kappen langs de westelijke perceelsrand, ontstaat meer ruimte voor bestaande volwassen bomen om verder te groeien.

Daarnaast kan op enkele plaatsen het aanplanten van bomen of hagen de haag versterken en betere invulling worden gegeven aan afscheiding van meer privacy gevoelige delen van het erf.

De bestaande beplanting bestaat o.a. uit:

- Gewone Es (tevens laanbeplanting langs de Botsholseweg)
- Zwarte Els (zowel als boom als windhaag)
- Wilg (solitair)
- Berk (als groep)
- Braam (als onderbegroeiing en haag)

Op het voorterrein (schoolplein) staan ook enkele hagen en boomgroepen. In verband met de uitvoering en de situering van de nieuwe bebouwing, dienen deze tevens verwijderd te worden.

Nieuwe situatie beplanting

In de nieuwe situatie is het wenselijk om de bomensingel om het perceel op onderdelen te versterken. Langs de oostelijke en westelijke rand dient plaatselijk een boom aangeplant te worden om de windsingel af te ronden. Daarmee wordt aangesloten bij de gebiedseigen kenmerken van een gesloten windhaag om een bebouwingscluster.

Geschikte (en reeds aanwezige) soorten zijn o.a.:

- Zwarte Els
- Beuk
- Wilg

Gezien het feit dat aan de achterzijde van het perceel, de achtertuinen zijn gesitueerd, is het gewenst om hier ook een meer besloten situatie ten opzichte van de belendende, naastgelegen percelen te creëren.

Onderbegroeiing in de vorm van een bescheiden haag of heester, tussen en onder de aanwezige bomen aan de westelijke en oostelijke perceelsgrens, is hiervoor een geschikt middel.

Geschikte soorten (bestand tegen wind, vochtige grond en kleigrond) zijn o.a.:

- Els
- Beukhaag
- (Wilde) Kardinaalsmuts

In de noordelijke perceelsrand is het echter gewenst om *meer doorzichten* naar het achterliggende polderlandschap in stand te houden. Door *meer ruimte* tussen de (solitaire) bomen te houden en *geen onderbegroeiing* toe te passen, ontstaat een meer *transparante* begrenzing met open zichtlijnen naar het open landschap, zonder dat op groter (landschappelijk) niveau de perceelbegroeiing rondom het bebouwingscluster verdwijnt.

Aan de zuidelijke perceelsrand maakt het perceel deel uit van de enclave Hoofdweg, een compact bebouwingscluster bestaande uit meerdere woningen rondom de kruising Hoofdweg-Botsholsedwarsweg. In ruimtelijke zin is een begrenzing in de vorm van een haag of singel, niet strikt noodzakelijk. In de bestaande situatie is dit ook niet het geval. Met de opening naar de weg wordt de ruimtelijke en sociale structuur in de enclave benadrukt.



Inrichtingsplan woonpercelen

Verkeer en parkeren

Ontsluiting en inrichting voorterrein

De nieuwe woningen worden ontsloten op de Botsholsedwarsweg. Hiervoor krijgt iedere woning een in- en uitrit. Bij elke woning is parkeerruimte op eigen terrein aanwezig. Voor de woonpercelen, in het openbaar gebied langs de Botsholsedwarsweg, komen ook vier parkeerplaatsen (haaksparkeren).

Verder is er op dit voorterrein, in combinatie met de ontsluiting van de nieuwe woningen en de parkeerplaatsen, ruimte voor een continuering van de laanbeplanting en aanvullend groen langs de Botsholse dwarsweg. Hiermee verandert het huidige stenige beeld langs de weg in een veel groenere inrichting.



Inrichtingsschets voorterrein

Verkeersgeneratie

Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genereren vrijstaande koopwoningen en tussen-/hoek koopwoningen (rijwoningen) in het buitengebied respectievelijk maximaal 8,6 en 7,8 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Dit betekent dat de 5 woningen in totaal circa 40 motorvoertuigbewegingen zullen genereren ($1 \times 8,6 + 4 \times 7,8$). Deze verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Botsholse dwarsweg en Hoofdweg aangezien met deze extra verkeersbewegingen de capaciteit van deze wegen niet zal worden overschreden. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Parkeren

Op basis van het Beleidsplan Verkeer 2017-2021 van de gemeente De Ronde Venen dient voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied te worden voorzien in 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor tussen-/hoek koopwoningen (rijwoningen) betreft dit 2,0 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 10,4 parkeerplaatsen ($2,4 + 4 \times 2,0$). Er is bij de vrijstaande woning voldoende ruimte aanwezig om 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Bij elke rijwoning is voldoende ruimte beschikbaar voor minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast worden er langs de Botsholse dwarsweg 4 haaksparkerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt er in voldoende parkeergelegenheid voorzien: totaal 11 parkeerplaatsen ($3 + 4 \times 1 + 4$).

4.2 Vertaling naar bestemmingsplan

De realisatie van de 5 woningen in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin – Landschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' gekregen.

De 5 nieuwe woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk, met daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen en groen. Op de verbeelding zijn binnen de

bestemming 'Wonen' twee bouwvlakken opgenomen: 1 voor de vrijstaande woning en 1 voor het rijtje van vier woningen. De woningen dienen binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Hierdoor ligt de situering van de woningen vast en kan niet worden gewijzigd. Op de verbeelding is voor het rijtje met 4 woningen ook de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. Zo is zeker gesteld dat hier alleen aaneengebouwde woningen (rijwoningen) kunnen worden gebouwd. Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. Omdat in het bouwvlak van de rijenwoningen 4 woningen moeten worden gebouwd, is hiervoor het maximale aantal wooneenheden op de verbeelding aangeduid: 4. In de regels zijn de maximale inhoud en goot- en bouwhoogten van de woningen vastgelegd. Eveneens zijn in de regels de maximale hoogten, oppervlakte en situering van bijgebouwen en overkappingen vastgelegd.

De gronden aan de randen van het plangebied waar de bestaande groensingel aanwezig is, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Deze bestemming maakt behoud en versterking van de singel mogelijk. Om behoud en versterking van de singel te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Deze houdt in dat het gebruik van de nieuwe woningen alleen is toegestaan als de singel wordt versterkt en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan. Hierdoor is de handhaving en versterking van de singel, en daarmee de landschappelijke inpassing, zeker gesteld.

Aan de oostzijde van het rijtje met 4 woningen en tussen het rijtje en de vrijstaande woning, zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Tuin – Landschappelijk'. Deze bestemming maakt een inrichting als tuin mogelijk en voorkomt dat de gronden bebouwd kunnen worden met gebouwen. Zo blijft er ruimte aan weerszijden van het rijtje open om het open karakter te behouden.

Aan de gronden parallel aan de Botsholsedwarsweg waar parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen en groen zijn voorzien, is de bestemming 'Verkeer' gegeven. Dit maakt de aanleg van de parkeerplaatsen en groen mogelijk.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Geluid

5.2.1 Beleid en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. Onder geluidgevoelige bestemmingen worden in dit kader woningen, woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan.

Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) die via een formele procedure wordt vastgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie. Voor het plangebied is alleen wegverkeerslawaaï relevant. In de omgeving liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 74 van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur-gebieden. De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en of de weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen.

Toetsing van de geluidbelasting vindt plaats in geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemming in een zone van een weg of de aanleg of reconstructie van een weg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

5.2.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 5 woningen in het plangebied mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. De nieuwe woningen liggen binnen de geluidzone van de Botsholse dwarsweg en Hoofdweg. Dit betekent dat akoestisch onderzoek naar

de geluidsbelasting van deze wegen en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Daartoe is door Alcedo¹ een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Botsholstedwarsweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Botsholstedwarsweg bedraagt ten hoogste 47 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Hoofdweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Hoofdweg bedraagt ten hoogste 44 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting van zowel de Botsholstedwarsweg als Hoofdweg voldoet dus aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De woningen kunnen gerealiseerd worden zonder beperkingen uit de Wet geluidhinder.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect geluid.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

In de Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging.

¹ Alcedo, ‘Realisatie 5 woningen Botsholstedwarsweg 2d te Waverveen- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï’, 23 juli 2019

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.3.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 5 woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $\text{PM}_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu\text{m}$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, is de bijdrage $\text{PM}_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2018). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2018) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO_2 ter hoogte van het plangebied lager is dan $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor PM_{10} is de achtergrondconcentratie lager dan $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $\text{PM}_{2,5}$ lager dan $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit Besluit niet zijn aangemerkt als gevoelige bestemming.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.4 Externe Veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

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.

Wettelijk kader

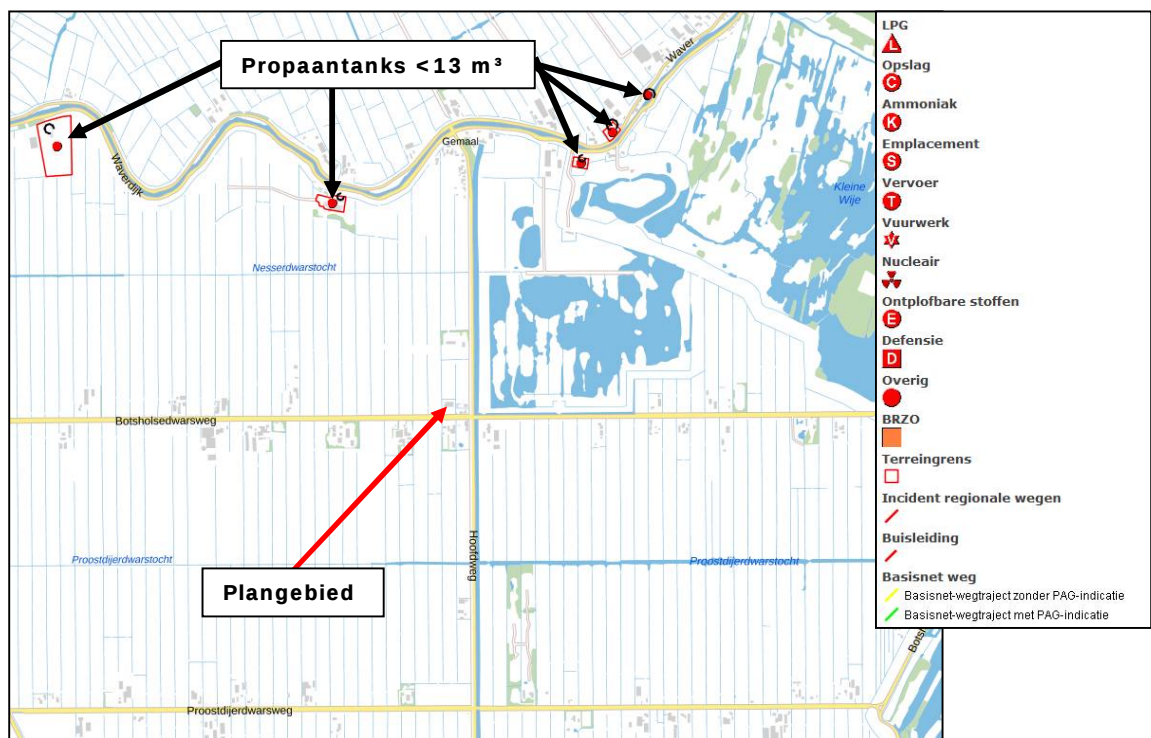
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. 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 (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

5.4.2 Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen zijn gelegen aan de Waverdijk en betreffen propaantanks met een inhoud van minder dan 13 m³. Deze vallen niet onder het Bevi. Het plangebied ligt buiten de PR-contour en het invloedsgebied voor het GR van de tanks.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

5.5 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

5.5.1 Beleid en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

De minister van Infrastructuur en Milieu kan een verklaring van geen bezwaar geven, zodat nieuwe bebouwing of functiewijziging toch mogelijk is.

Vanaf 1 januari 2018 heeft er een beleidswijziging van het (LIB) plaatsgevonden waardoor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen woningen kan voorzien binnen de 20ke contour rondom de luchthaven Schiphol.

5.5.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt in het beperkingengebied van het LIB. In het plangebied gelden op grond van het LIB voor woningbouw alleen hoogtebeperkingen. Deze houden in dat er in het plangebied geen objecten zijn toegestaan die hoger zijn dan 146 meter NAP en dat objecten die hoger zijn dan 63 meter NAP alleen zijn toegestaan indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. De woningen die in het plangebied worden gebouwd zijn veel lager dan 63 meter NAP. Het LIB levert derhalve geen belemmeringen op voor de woningbouw.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het Luchthavenindelingsbesluit.

5.6 Bodem

5.6.1 Beleid en regelgeving

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden.

Voor locaties waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Mocht er een verontreiniging zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de bodem geschikt kan worden gemaakt.

5.6.2 Relatie met het plangebied

Ten behoeve van de beoogde woningbouw in het plangebied heeft EstInvent² een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Tijdens de veldwerkzaamheden is in boring 1 (0,8 tot 1,1 m-mv) een verdachte sliblaag aangetoond, welke separaat is onderzocht. Verder zijn in de reguliere grondmonsters geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Wel is er ter plaatse van boring 9 en 11 in de bovengrond een (stabilisatie) puinverharding vastgesteld, die als asbestverdacht dient te worden beschouwd en als zodanig is onderzocht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de mengmonsters van de bovengrond respectievelijk een licht verhoogd gehalte zink en licht verhoogde gehalten polychloorbifenylen (PCB) zijn aangetoond. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetoond. In het mengmonster van de ondergrond, zijn geen van de onderzochte stoffen in gehalten boven de geldende achtergrondwaarden en/of de detectielimieten aangetoond.

In de sliblaag ter plaatse van boring 1 (0,8 tot 1,1 m-mv) zijn geen van de onderzochte stoffen in gehalten boven de geldende achtergrondwaarden en/of de detectielimieten aangetoond.

Er is in de puin houdende inspectiegaten (inspectiegat 9 en 11) geen asbest in gehalten boven de detectiegrenzen aangetoond.

Het grondwatermonster bevat, ten opzichte van de streefwaarden, licht verhoogde concentraties kobalt, barium, naftaleen en xylenen. Daarnaast wordt een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetoond.

Over het sterk verhoogde gehalte nikkel in het grondwater is contact gezocht met de Omgevingsdienst Regio Utrecht en de RUD Utrecht. Bij beide instanties was men niet bekend met de aanwezigheid van verhoogde gehalten nikkel in het grondwater in de omgeving van Waverveen.

Aangezien nikkel niet in verhoogde gehalten in de grond is aangetroffen, kan worden uitgesloten dat er sprake is van een mobiele verontreiniging als het gevolg van uitloging vanuit de grond naar het grondwater. Vermoedelijk is er sprake van een nog niet hersteld evenwicht van het grondwater als gevolg van het plaatsen van de peilbuis.

Om het gehalte nikkel in het grondwater te verifiëren is het grondwater uit peilbuis 1 opnieuw bemonsterd en geanalyseerd op nikkel. Een onderzoek naar de licht verhoogde gehalten kobalt, barium, naftaleen en xyleen (som) is

² EstInvent, 'Verkennd bodemonderzoek – Botsholse dwarsweg 2d te Waverveen', 4 september 2019

vanuit de geringe overschrijdingen ten opzichte van de streefwaarden, niet nodig geacht.

In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 01 is vanuit herbemonstering opnieuw een gehalte nikkel boven de interventiewaarde aangetoond. Vanuit de historie van het terrein is er geen bron voor deze verontreiniging aan te wijzen.

Aanbevelingen

Aangezien er in de grond alleen sprake is van overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor zink en PCB, wordt nader onderzoek naar deze gehalten in de grond niet noodzakelijk geacht.

De licht verhoogde gehalten kobalt, barium, naftaleen en xylenen in het grondwater zijn eveneens geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Het tijdens twee bemonsteringen aantonen van een sterk verhoogd gehalte nikkel in het grondwater is formeel gezien een aanleiding voor nader bodemonderzoek.

Geadviseerd is om het onderzoek aan de gemeente Ronde Venen voor te leggen. Behoudens het onttrekken van grondwater vormt het sterk verhoogde gehalte nikkel in het grondwater, naar het oordeel van de onderzoekers geen belemmering voor de beoogde bouwplannen. De feitelijke beslissing of het sterk verhoogde gehalte nikkel een belemmering vormt voor nieuwbouw ligt echter bij de gemeente De Ronde Venen.

Beoordeling gemeente De Ronde Venen

De gemeente De Ronde Venen heeft het onderzoek beoordeeld. De gemeente concludeert dat nader onderzoek niet nodig is. Er is geen aanwijsbare bron voor de sterk verhoogde concentraties nikkel in het grondwater. Ook overschrijden de gemeten concentraties de interventiewaarde maar in geringe mate. Het komt vaker voor dat verhoogde concentraties nikkel in het grondwater worden gemeten zonder dat er een bron bekend is of zonder dat de concentraties in de bodem de achtergrondwaarde overschrijden. In dit geval is nader onderzoek naar deze verhoogde concentratie niet zinvol. De gemeten concentraties vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Indien in het kader van de bouwwerkzaamheden grondwater opgepompt gaat worden is wel afstemming met het bevoegd gezag voor het ontvangende water gewenst.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect bodem.

5.7 Geur

5.7.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

5.7.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 5 woningen mogelijk. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen, op het percelen Botsholsedwarsweg 13 en 17. Hier worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen de nieuwe woningen en de veehouderijen dient daarom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woningen de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tegelijkertijd worden de veehouderijen niet gehinderd in de bedrijfsvoering door het plan.

5.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect geur.

5.8 Water

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundig en ruimtelijk beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. De voor het kwantiteits- en het kwaliteitsbeheer verantwoordelijke waterbeheerder in het plangebied is het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Het overlegproces tussen gemeenten en het hoogheemraadschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds een aantal jaren is de zogenaamde digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.8.2 Beleid waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht

Regionaal

- Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2016-2021

Een uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarnaar wordt verwezen.

5.8.3 Relatie met het plangebied

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

In het plangebied is verharding aanwezig in de vorm van een voormalig schoolgebouw met terreinverharding (schoolplein, parkeervoorzieningen, ontsluiting, etc.). In totaal is er circa 600 m² bebouwing en circa 1.510 m² terreinverharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedraagt daarmee circa 2.110 m².

Bodem

Blijkens de bodemkaart Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem uit veen op ongerijpte klei.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt volgens de bodemkaart Nederland op minder dan 40 cm –mv (grondwatertrap II). De gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt tussen de 50 en 80 cm –mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone of 100-jaaraandachtsgebied.

Oppervlaktewater

Aan de west-, noord- en oostzijde van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen, die in directe verbinding staan met de achterliggende poldersloten. Deze zijn op de legger van het waterschap niet aangemerkt als primaire watergang. In het plangebied is verder geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

Riolering

In de directe omgeving van het plangebied is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig dat onder meer gebruikt wordt voor de afvoer van (huishoudelijk) afvalwater uit de voormalige school.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Met de realisatie van de vijf woningen in het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel af. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing (woningen en bijgebouwen) circa 510 m². Het voormalige schoolgebouw had een oppervlakte van circa 600 m². Dit betekent dat de bebouwing per saldo circa 90 m² afneemt.

Bij de nieuwe woningen zal ook terreinverharding worden aangelegd voor ontsluiting, parkeren en erfverharding. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe terreinverharding bedraagt circa 1.400 m² (circa 400 m² voor ontsluiting en parkeren en circa 1.000 m² erfverharding, uitgaande van gemiddeld 200 m² erfverharding per woning). Bij de school is circa 1.510 m² terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding af met circa 110 m².

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 200 m² (90 m² + 110 m²). Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd. Wel dient er voor de uitvoering van het plan bij het waterschap een watervergunning te worden aangevraagd waarin de afname van de verharding wordt aangetoond.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woningen en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de watergangen die aan de west-, noord- en oostzijde van het plangebied aanwezig zijn. Gezien de bodemsamenstelling (veen op klei) en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (< 40 cm –mv) zal infiltratie van hemelwater naar verwachting niet goed mogelijk zijn. Bij de uitvoering van het plan dient de wijze waarop het hemelwater afgevoerd wordt met het waterschap nader te worden afgestemd.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Omdat de verharding niet toeneemt, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen. De afvoer van het hemelwater naar het ter plaatse aanwezige oppervlaktewater, draagt ook bij aan het voorkomen van wateroverlast en verdroging.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op het nieuwe woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken.

Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Klimaatadaptatie

Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. Bij overstromingen kunnen bewoners daardoor naar de verdieping vluchten. De woningen betreffen bovendien geen specifieke functie voor personen die bij overstroming verminderd zelfredzaam zijn. Hittestress wordt tegengegaan door een groene inrichting van de buitenruimte, onder meer met de houtsingel rond het plangebied en de groene openbare ruimte langs de Botsholsedswarsweg. De afname aan verharding in het plangebied draagt ook bij aan het tegengaan van hittestress. Wateroverlast en droogte worden eveneens tegengegaan door de verhardingsafname en door het gescheiden afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Verder wordt bij de nieuwe woningen ingezet op het gebruik van duurzame energie door gasloos te bouwen en het treffen van energiebesparende maatregelen om te komen tot een EPC die 10% lager ligt dan de landelijke normen.

Watertoets

Het bestemmingsplan is via het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro voor de watertoets voorgelegd aan het Waterschap. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de bovenstaande paragraaf.

5.9 Ecologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- Gebiedsbescherming;
- Soortenbescherming.

5.9.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wet Natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingen. De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor de begrenzing van het NNN en heeft deze in de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgelegd. Artikel 2.4, lid 3 van de

verordening bepaalt dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het NNN geen nieuwe bestemmingen en regels mag bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van samenhang tussen die gebieden.

5.9.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

5.9.4 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Eco Reest³ heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Wet natuurbescherming

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Botshol. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 800 meter. In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Hierdoor wordt een toename van verkeer van en naar de woningen verwacht. Tevens wordt er een toename van bouwverkeer tijdens de werkzaamheden verwacht. Verkeerstoenames kunnen leiden tot een toename van de stikstof emissie. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied zou dit een toename van stikstof immissie op dit gebied tot gevolg kunnen hebben. Met een AERIUS berekening zal berekend moeten worden of en in hoeverre toename van stikstof te verwachten is als gevolg van het geplande initiatief. Het plan zal geen andere negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied.

³ Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Botsholsedwarweg 2d te Waverveen', 29 juli 2019

Stikstofdepositie (AERIUS berekening)

Ten behoeve van het plan is door mRO⁴ een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De notitie met de uitgangspunten en berekeningsresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van het plan, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase, geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr). Het bestemmingsplan heeft daarmee geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de directe omgeving van het plangebied is wel sprake van gebieden die tot het NNN behoren. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 75 meter afstand en betreft het natuurgebied Waverhoek. Tevens bevindt zich op circa 800 meter het NNN-gebied Botshol. Er is geen sprake van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN als gevolg van het plan. Nader onderzoek naar invloeden op het NNN is niet nodig.

5.9.5 Conclusie gebiedsbescherming

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

5.9.6 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Door Eco Reest⁵ is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied. Het rapport met de onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt het volgende.

Huismussen

Binnen het plangebied zijn meerdere huismussen aangetroffen. Er is voldoende ruimte onder de eerste rijen met dakpannen van het schoolgebouw die kan dienen als nestlocatie voor huismussen. Potentiele nestlocaties voor huismussen zijn niet uit te sluiten.

Vleermuizen

Er kunnen zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden in de bebouwing van het schoolgebouw. Op meerdere locaties zijn geschikte in- en uitvliegmogelijkheden waargenomen. Tevens kan de directe omgeving onderdeel uitmaken van het foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen.

Broedvogels

Opgemerkt wordt dat de bomen en struiken in het plangebied in het broedseizoen tevens geschikt zijn als broedlocatie voor diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Indien er geen kapwerkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. Voor het broedseizoen wordt geen standaard

⁴ mRO, 'Notitie stikstofdepositieonderzoek Woningbouw Poldertrots Waverveen', 21 januari 2020

⁵ Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming ter plaatse van: Botsholsedwarsweg 2d te Waverveen', 29 juli 2019

periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Overige soorten

De overige te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast worden populaties van deze soorten niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Nader onderzoek huismussen en vleermuizen

Gezien het bovenstaande kan niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen aanwezig zijn in de bebouwing. Om te bepalen of er al dan niet vleermuisverblijfplaatsen en huismussen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig.

Het nadere onderzoek naar vleermuizen en huismussen zal worden uitgevoerd in de daarvoor geschikte perioden en op basis van de daarvoor geldende protocollen. Voorafgaand aan de sloop van het schoolgebouw zal dit gereed zijn. Op voorhand staat de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of nestplaatsen van huismussen niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg. Indien er verblijf- en/of nestplaatsen aanwezig blijken te zijn, dan kan een ontheffing van de Wnb worden aangevraagd en/of kunnen er mitigerende maatregelen worden getroffen. Op die wijze wordt overtreding van de Wnb voorkomen.

5.9.7 Conclusie soortenbescherming

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect soortenbescherming. Wel zal er afhankelijk van de uitkomsten van het nadere onderzoek naar huismussen en vleermuizen een ontheffing moeten worden aangevraagd en/of mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Tevens dienen werkzaamheden aan het groen buiten het broedseizoen plaats te vinden, dan wel dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd op broedgevallen. Voorts dient bij werkzaamheden de zorgplicht in acht te worden genomen.

5.10 Archeologie

5.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting treedt de Omgevingswet niet eerder dan 2021 in werking.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente De Ronde Venen heeft archeologiebeleid vastgesteld in de nota 'Herziening van de archeologische beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen 2016'. De bijbehorende archeologische beleidskaart – landbodems maakt onderscheid tussen meerdere archeologische waarden en archeologische verwachtingen. Er zijn 8 categorieën onderscheiden, elk met een 'eigen' beschermingsregime. Deze categorieën vormen de basis voor de bescherming van archeologische (verwachtings) waarden in bestemmingsplannen.

5.10.2 Relatie met het plangebied

In de bijgaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor het plangebied weergegeven, met bijbehorende legenda. Uit de kaart blijkt dat het plangebied gelegen is in een categorie 5-gebied. Dit betreft gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen (zoals hei- en graafwerkzaamheden) die dieper gaan dan 30 cm –mv en die een oppervlakte beslaan van meer dan 2.000 m² (de zogenoemde ondergrenzen).



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente De Ronde Venen met aanduiding plangebied

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied hebben (incl. bijgebouwen) gezamenlijk een oppervlakte van circa 510 m². Daarnaast zullen er naar verwachting geen bodemingrepen plaatsvinden die dieper gaan dan 30 cm – mv en die (in combinatie met de nieuwbouw) de oppervlakte van 2.000 m² overschrijden. Archeologisch onderzoek is daarom ten behoeve van het bestemmingsplan niet nodig.

Het bestemmingsplan biedt wel bescherming aan de archeologische verwachtingswaarde van de gronden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5'. De dubbelbestemming waarborgt dat voor toekomstige bodemingrepen die de ondergrenzen overschrijden eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hierdoor wordt de bescherming van cultuurhistorische waarden niet meer alleen geregeld via de Monumentenwet 1988, maar ook via het proces van de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden kunnen geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast rijks- en gemeentelijke monumenten kunnen nu ook de waardevolle elementen, niet zijnde monumenten, beschermd worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

5.11.2 Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwkundige objecten aanwezig. Wel maakt het plangebied deel uit van drie cultuurhistorisch waardevolle landschappen: het militaire erfgoed Stelling van Amsterdam, het agrarisch cultuurlandschap Ronde Venen en het landschap Groene Hart. De cultuurhistorische waarden van deze drie landschappen worden door de woningbouw in het plangebied niet aangetast. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

5.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

5.12 Bedrijven en milieuzonering

5.12.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

5.12.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 5 woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen (Botsholse dwarsweg 13 en 17), alsmede een autobedrijf (Botsholse dwarsweg 4) en een transport-, sloop- en demontagebedrijf (Hoofdweg 14).

De twee agrarische bedrijven betreffen veehouderijen waar rundvee wordt gehouden. Voor de veehouderijen is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7. Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden die gelden voor deze bedrijven ten aanzien van de aspecten stof, geluid en gevaar (maximaal 30 meter) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt het autobedrijf gerekend tot categorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. De nieuwe woningen in het plangebied worden op een veel grotere afstand van het autobedrijf gebouwd.

Het transport-, sloop en demontagebedrijf behoort volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' ten hoogste tot categorie 3.2 en kent daardoor een richtafstand van 100 meter. De afstand van de nieuwe woningen tot het bedrijf bedraagt veel meer dan 100 meter.

Gezien het voorgaande vormen de twee veehouderijen, het autobedrijf en het transport-, sloop- en demontagebedrijf geen belemmering voor de te bouwen woningen en worden deze niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.12.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.13.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

5.13.2 Relatie met het plangebied

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin 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.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 5 nieuwe woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 0,3 hectare. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel middels een Vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Poldertrots Waverveen'⁶. Deze aanvraagnotitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanvraagnotitie is voor het plan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Concluderend kan gesteld worden dat voor dit bestemmingsplan geen MER hoeft te worden gemaakt.

⁶ mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Poldertrots Waverveen', februari 2020

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West'.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied West'.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden langs de rand van het plangebied waarop de bestaande groensingel gelegen is die zal worden gehandhaafd en versterkt. Binnen de bestemming 'Groen' is groen en water toegestaan en deze gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, erven en verhardingen. Dit maakt het behoud en versterking van de singel mogelijk. Tevens zijn hiermee de delen van de watergangen die langs de rand van het plangebied lopen positief bestemd. Het behoud en versterking van de groensingel is gegarandeerd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Wonen' (zie toelichting artikel 6) en de aanduiding 'specifieke vorm van groen – voorwaardelijke verplichting' in de bestemming 'Groen'.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel mogelijk.

Artikel 4 Tuin - Landschappelijk

De gronden ten oosten van het rijtje met 4 woningen en tussen het rijtje en de vrijstaande woning, hebben de bestemming 'Tuin – Landschappelijk' gekregen. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen, groen en water. Deze bestemming maakt zo een inrichting als tuin mogelijk, maar waarborgt wel dat de gronden niet bebouwd kunnen worden met gebouwen.

Binnen de bestemming 'Tuin - Landschappelijk' zijn geen bouwwerken toegestaan, behoudens erfafscheidingen. Ook kan er binnen deze bestemming niet vergunningvrij gebouwd worden. Dit omdat op deze gronden het open karakter dient te worden behouden. De bebouwing van de vrijstaande woning en het rijtje woningen staat nadrukkelijk los van elkaar. Er moet worden voorkomen dat de bebouwing door aan-en bijgebouwen toch aan elkaar groeit.

Bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aanleggen van wateren en het aanleggen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 50 m² (paden uitgezonderd).

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de gronden voor de nieuwe woonpercelen, waar parkeervoorzieningen, in- en uitritten en bijbehorend groen zijn gepland. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder meer wegen, parkeervoorzieningen en groen toegestaan. Dit maakt de realisatie van de in- en uitritten, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen mogelijk.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn mogelijk.

De bestemming 'Verkeer' is overigens alleen gegeven aan de gronden waar de in- en uitritten, parkeervoorzieningen en bijbehorende groenvoorzieningen zijn gepland, voor zover die gronden gelegen zijn in het plangebied. Een deel van de gronden waar de in- en uitritten, parkeren en bijbehorend groen zijn voorzien, heeft reeds de bestemming 'Verkeer' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Deze gronden, gelegen direct parallel aan de Botsholsedwarsweg, zijn buiten het plangebied gelaten. De geldende bestemming 'Verkeer', maakt hier immers al in- en uitritten, parkeren en groen mogelijk.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden van de vijf nieuwe woonpercelen. Binnen deze bestemming zijn woningen en daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water en parkeervoorzieningen toegestaan. Deze bestemming maakt de bouw van maximaal 5 woningen mogelijk.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen van de woningen dienen te worden gebouwd: 1 bouwvlak voor de vrijstaande woning en 1 bouwvlak voor de 4 rijtjeswoningen. Hiermee is de situering van de woningen vastgelegd. Er is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding. Het bouwvlak van het rijtje woningen is daarom voorzien van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 4'. Dit bouwvlak is tevens voorzien van de aanduiding 'aaneengebouwd'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan. Dit waarborgt dat er alleen een rijtje woningen kan worden gebouwd. De inhoud van hoofdgebouwen mag maximaal 600 m³ bedragen en de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3,5 meter respectievelijk 10 meter. Hierbij geldt een uitzondering voor de achterzijde van de woningen. Hier mag de goothoogte maximaal 6 meter zijn. Hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap. Daarom is in de regels een verplichte dakhelling voorgeschreven: tussen de 30 en 50 graden.

Bij de woningen zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze mogen alleen binnen het bouwvlak worden gesitueerd, op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Omdat bij de vier rijtjeswoningen bijgebouwen/overkappingen (schuurtjes/carports) voor de voorgevel zijn beoogd, is hiervoor een specifieke regeling opgenomen. Ter plaatse van deze bijgebouwen/overkappingen is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Hier zijn bijgebouwen/overkappingen buiten het bouwvlak en voor de voorgevelrooilijn mogelijk. De bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd als één bouwvolume, voor alle 4 de rijtjeswoningen gezamenlijk. Het bouwen van meerdere vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen zijn dus niet toegestaan. De begane grond dient ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' vrij te blijven van bebouwing, zodat hier een onderdoorgang ontstaat naar de achterliggende woningen evenals de mogelijkheid om hier een auto overdekt te parkeren. Overbouwing van de onderdoorgang, met een kap of plat dak is wel mogelijk.

Toegestaan is een oppervlakte van maximaal 50 m² aan bijgebouwen en maximaal 30 m² aan overkappingen per woning. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen, met dien

verstande dat de bouwhoogte van de bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn van de rijtjeswoningen maximaal 3 meter mag bedragen. Immers, voorkomen dient te worden dat de bijgebouwen voor de woningen te hoog worden. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

Tot slot zijn er ook bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. De bouwhoogte mag voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen en daarachter maximaal 2 meter. Voor pergola's en speeltoestellen geldt een uitzondering. Deze mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor een beroep of bedrijf aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat deze activiteiten aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door de bewoners van de woning en de activiteiten niet mogen leiden tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.

Voorwaardelijke verplichting

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' zijn voorwaarden (voorwaardelijke verplichting) opgenomen om de instandhouding en versterking van de houtsingel rond het plangebied, welke van belang is voor de landschappelijke inpassing, zeker te stellen. Het gebruiken van de nieuwe woningen is daartoe uitsluitend toegestaan als de houtsingel versterkt en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan. Hierbij geldt dat de versterkingsmaatregelen binnen 1 jaar na gereedmelding (overeenkomstig artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de nieuwe woningen dienen te zijn uitgevoerd. Het voorgaande betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de houtsingel niet versterkt is of verwijderd wordt, terwijl het gebruik van de woningen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen het niet versterken of het verwijderen van de singel. Uiteraard geldt deze regel alleen voor het deel van de singel dat bij de betreffende woning hoort. Er kan immers alleen handhavend opgetreden worden tegen een bewoner voor zijn/haar deel van de singel.

Artikel 7 Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5

De voor 'Waarde- Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden. Deze bestemming is opgenomen omdat de gronden in het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart in categorie 5 vallen. Zie paragraaf 5.10.2.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het bouwen van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de hei- en graafwerkzaamheden die voor het betreffende bouwplan plaatsvinden geen grotere oppervlakte hebben dan 2.000 m² of niet dieper gaan dan 30 cm.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn werken en werkzaamheden die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.000 m² of niet dieper gaan dan 30 cm.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn onder andere regels opgenomen voor het bouwen van ondergrondse ruimten en voor ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Op grond van de hier opgenomen regels kunnen Burgemeester en wethouders het plan onder voorwaarden wijzigen. Het betreft onder meer een wijzigingsbevoegdheid voor een geringe overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is onder meer bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Tevens is hier een regeling opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro). Omdat de gemeente De Ronde Venen parkeernormen heeft opgenomen in het 'Beleidsplan Verkeer 2017-2021', wordt in de parkeerregeling verwezen naar dit beleidsplan.

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 14 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld tegelijkertijd een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 5 woningen mogelijk op het perceel van de voormalige basisschool 'De Poldertrots'. De gemeente De Ronde Venen heeft de gronden verkocht aan een ontwikkelaar, welke de woningen (voor eigen rekening) zal realiseren. De plankosten zijn verrekend in de koopsom van de gronden. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd' en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er hebben 3 overlegpartners gereageerd. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Waternet, namens het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Verharding

Het waterschap is blij dat de verharding afneemt. Echter voor iedere ruimtelijke ontwikkeling dient een watervergunning aangevraagd te worden. Daarin moet worden aangetoond dat er een afname is van de verharding.

Reactie gemeente

Bij de uitvoering van het plan zal rekening worden gehouden met de benodigde watervergunning.

Hemelwaterafkoppeling

Het afkoppelen van hemelwater is over het algemeen erg positief. Over het hoe en op welke manier is vooraf contact met Waterschap Amstel Gooi & Vecht noodzakelijk. Zo kan in goede afstemming het hemelwater op een juiste manier worden afgekoppeld en de waterkwaliteit geborgd blijven.

Reactie gemeente

Bij de uitvoering van het plan zal de wijze van afkoppeling met het waterschap worden afgestemd.

Klimaatadaptatie

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het veranderende klimaat. Het gaat hierbij om maatregelen voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming.

Reactie gemeente

In de waterparagraaf (5.8.3) is een alinea toegevoegd over klimaatadaptatie. Hierin is beschreven hoe bij de onderhavige ontwikkeling rekening gehouden wordt met het veranderende klimaat.

2. Veiligheidsregio Utrecht

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende. De VRU ziet dan ook geen aanleiding om te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Provincie Utrecht

De provincie geeft aan dat zij in 2013 al heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. Wel verzocht zij nadrukkelijk de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing te benutten. Nu adviseert de provincie om de mogelijkheden te bezien om de landschappelijke inpassing/stedenbouwkundige opzet te optimaliseren. De bestaande stenige situatie langs de weg bij de school kan verbeterd worden door een groene inrichting.

Reactie gemeente

De provincie heeft in een eerdere fase van de ontwikkeling verzocht om de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing te benutten, zodat het plan goed aansluit op de landschappelijke identiteit van de droogmakerij. De provincie gaf daarbij aan kansen te zien voor het versterken van de houtsingel rondom het perceel. Naar aanleiding hiervan is een landschappelijke inpassingsplan gemaakt waarbij de versterking van de houtsingel is opgenomen. Versterking van de houtsingel is gegarandeerd in het plan middels een voorwaardelijke verplichting. Dit landschappelijk inpassingsplan is als onderdeel van het bestemmingsplan aan de provincie voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Nu maakt de provincie nieuwe opmerkingen over de stedenbouwkundige opzet/landschappelijke inpassing van het plan. Daarom wordt het volgende overwogen.

Het is niet opportuun om de stedenbouwkundige opzet te wijzigen. De provincie is in 2013 al akkoord gegaan met de huidige stedenbouwkundige opzet. Bovendien acht de gemeente deze passend bij de locatie en ziet de gemeente de locatie als onderdeel van een buurtje op een knooppunt/kruising waar een variatie aan bouwtypologieën voorkomt.

Met het landschappelijk inpassingsplan, de voorwaardelijke verplichting en de bestemming 'Groen' wordt een groene rand om het plangebied gegarandeerd. Daarnaast wordt met het opnemen van een strook met de bestemming 'Tuin-Landschappelijk' gegarandeerd dat een groene buffer/open ruimte behouden blijft tussen het rijtje woningen en de vrijstaande woning.

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie over de stenige situatie langs de weg, is een inrichtingsschets opgesteld voor het terrein voor de woningen, het openbaar gebied. Deze inrichtingsschets voorziet in een groene inrichting van dit gebied, in combinatie met de ontsluiting van de nieuwe woningen en parkeerplaatsen. Er is ruimte voor een continuering van de laanbeplanting en aanvullend groen langs de Botsholsedsweg. Hiermee verandert het huidige stenige beeld langs de weg in een veel groenere inrichting. De schets is toegevoegd aan paragraaf 4.1 van de toelichting.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze

over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel is er een reactie van de provincie Utrecht ontvangen. Hierin is echter nadrukkelijk vermeld dat het geen zienswijze betreft. Hieronder is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

De provincie Utrecht geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Hoewel er geen opmerkingen zijn in het kader van het provinciaal belang, geeft de provincie wel enkele aandachtspunten mee voor de disciplines cultuurhistorie en landschap. De provincie geeft aan het jammer te vinden dat het rijtje woningen niet beter passend is gemaakt bij het cluster woningen in de omgeving met een landelijke en groene uitstraling.

Reactie gemeente

Dit punt is reeds in het kader van het vooroverleg aan de orde gekomen, zie paragraaf 8.1. Derhalve wordt hiernaar verwezen.

Verder geeft de provincie aan dat de bomenrij langs de kant van de weg eventueel uitgebreid kan worden boven de parkeerplaatsen. Dit zou ook kunnen middels een lage heg.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt meegenomen bij de uitwerking van het plan.

8.3 Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Abusievelijk werd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op de website ruimtelijkeplannen.nl de aanduiding 'specifieke vorm van groen – voorwaardelijke verplichting' niet getoond. Dit is gecorrigeerd.
- Aan de zuidzijde van het plangebied bleken de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'Groen', 'Tuin – Landschappelijk', 'Wonen' en 'Verkeer' niet overeen te komen met de begrenzing van de gronden die verkocht zijn aan een ontwikkelaar ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. De begrenzing van de genoemde bestemmingen is hierop aangepast. Daartoe zijn de bestemmingsgrenzen circa 1,8 meter in zuidelijke richting verschoven.