

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

KWIKSTAART 46

MIJDRECHT

GEMEENTE DE RONDE VENEN

Opdrachtnummer : 92.03

IDnr. : NL.IMRO.0736.BPP050kwikstaart46-va01

Datum : mei 2021

Versie : v4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 5 juli 2021

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGERENDE BEHEERSVERORDENING	4
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	5
2	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR TWISTVLIED	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	16
3.5	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	INLEIDING	23
4.2	DOELGROEP WONINGBOUW	23
4.3	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	24
4.4	BOUWENVELOPPE	26
4.5	VERKEER EN PARKEREN	29
4.6	VERTALING NAAR BESTEMMINGSPLAN	31
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	33
5.1	INLEIDING	33
5.2	GELUID	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT (LIB)	37
5.6	BODEM	38
5.7	WATER	40
5.8	ECOLOGIE	43
5.9	ARCHEOLOGIE	48
5.10	CULTUURHISTORIE	49
5.11	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	50
5.12	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING	51

6	JURIDISCHE ASPECTEN	53
6.1	INLEIDING.....	53
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	54
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	55
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	58
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
8.1	INLOOPAVOND EN KLANKBORDGROEP.....	59
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	59
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	60

Bijlagen

1. De Verkeerstellers, 'Parkeeronderzoeken Twistvlied e.o. in Mijdrecht' februari 2021;
2. Amos Milieutechniek, 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 in verband met de voorgenomen herontwikkeling van een locatie gelegen aan de Kwikstaart 46 te Mijdrecht', 29 mei 2020;
3. Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming Kwikstaart 46 te Mijdrecht', 27 mei 2020;
4. Eco Reest, 'Nader onderzoek vlermuizen ter plaatse van: Kwikstaart 46 te Mijdrecht', 9 november 2020;
5. mRO, 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Appartementengebouw Kwikstaart 46 Mijdrecht', 12 februari 2021;
6. mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Appartementengebouw Kwikstaart 46 Mijdrecht', februari 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Kwikstaart 46 te Mijdrecht bevindt zich de voormalige basisschool 'Twistvliedschool'. Sinds 2010 is de school gesloten door het steeds verder teruglopende leerlingenaantal. Sindsdien wordt het pand beheerd door een leegstandsbeheerder. De locatie ligt midden in de dichtbebouwde wijk Twistvlied. De locatie leent zich vanwege de woningbehoefte en het ontbreken van voorzieningen in de directe nabijheid goed voor de ontwikkeling van woningen voor starters.

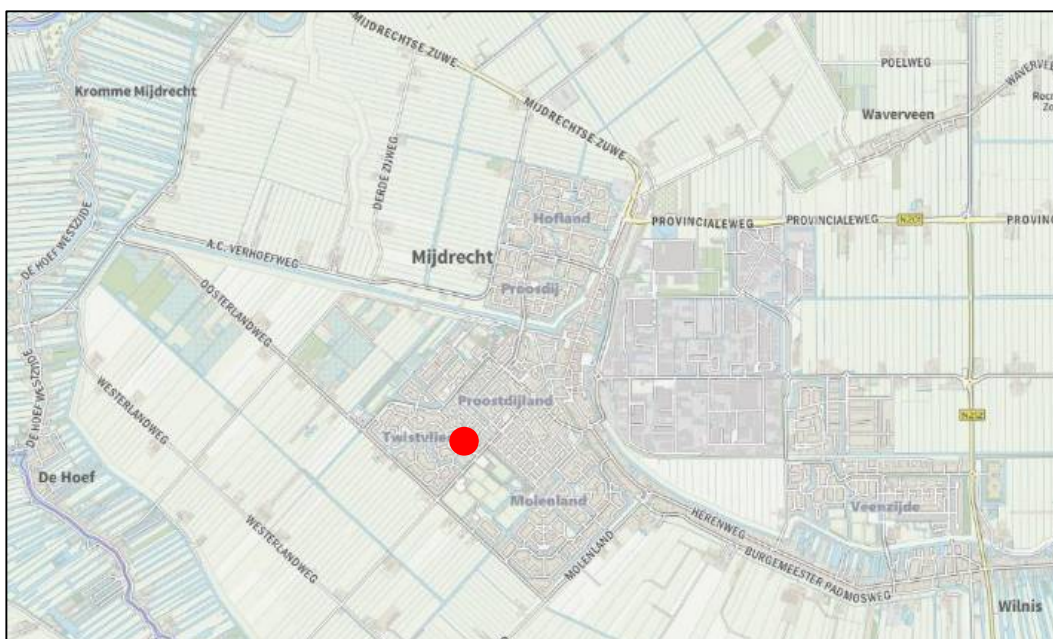
De gemeente De Ronde Venen is daarom voornemens om op de locatie van de voormalige Twistvliedschool appartementen voor starters te realiseren. Het gaat om maximaal 50 appartementen in één gebouw.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het perceel van de voormalige basisschool Twistvlied en de direct daaraan grenzende openbare ruimte (paden, wegen en groen). Dit betreft de kadastrale percelen gemeente Mijdrecht, sectie C, nummers 6482 (geheel), 9629 (gedeeltelijk) en 9672 (gedeeltelijk). Deze gronden zijn eigendom van de gemeente De Ronde Venen.

Het plangebied is gelegen in de kern Mijdrecht, in de woonwijk Twistvlied Noord, nabij de Veenhartkerk en het multicultureel centrum Hakyol. Aan de (noord- en zuid)westzijde wordt het plangebied begrensd door de



Ligging plangebied op topografische kaart (bron: PDOK)

woonpercelen aan de Kwikstaart en Fuut en de straten Kwikstaart en Fuut zelf. Deze straten eindigen bij het voormalige schoolperceel. De (noord- en zuid)oostelijke grens van het plangebied ligt langs een sloot en tussen het voormalige schoolgebouw en de gebouwen van de Veenhartkerk en het multicultureel centrum Hakyol. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



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

1.3 Vigerende beheersverordening

Het plangebied valt momenteel in de vigerende beheersverordening 'Mijdrecht Woongebied Zuid'. Deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 5 februari 2015.

In de beheersverordening hebben de gronden binnen het plangebied de aanduiding 'bestaand gebruik en bestaande bouwwerken'. Dit houdt in dat gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Dat betekent dat de locatie van de voormalige Twistvliedschool alleen gebruikt mag worden voor een onderwijsfunctie. De bouw van een appartementengebouw met maximaal 50 woningen is derhalve op basis van de beheersverordening niet mogelijk. Dat betreft immers geen gebruik voor een onderwijsfunctie. Dit betekent dat de beheersverordening moet worden herzien, om de beoogde woningbouw mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

Tevens geldt in het plangebied momenteel de 'Paraplubeheersverordening Parkeren'. Deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 28 juni 2018. In deze verordening is geregeld dat bij de bouw van een nieuw bouwwerk of een gebruikwijziging van een bestaand

bouwwerk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

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, de wijk Twistvlied. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

2.1 Ruimtelijke structuur Twistvlied

Het plangebied ligt in de woonwijk Twistvlied in de kern Mijdrecht. Deze wijk maakt deel uit van het woongebied Mijdrecht-Zuid, dat vanaf de jaren '60 is ontwikkeld. Mijdrecht-Zuid bevindt zich in de droogmakerij Polder Derde Bedijking uit 1864. Deze droogmakerij heeft een rationele verkaveling, bestaande uit een recht verkavelingspatroon en veelal smalle sloten. Binnen het woongebied Mijdrecht-Zuid is van de oorspronkelijke verkaveling weinig meer terug te vinden. Mijdrecht-Zuid bestaat uit meerdere woonwijken. Naast Twistvlied zijn dit Proostdijland, Molenland en Wickelhof. Tevens maken twee sportparken alsmede het Wickelhofpark deel uit van Mijdrecht-Zuid.

De woonwijk Twistvlied is ontwikkeld in het begin van de jaren '80 van de vorige eeuw. Het is de tweede wijk die in Mijdrecht-Zuid gerealiseerd is, na Proostdijland. Het stratenpatroon van de wijk is kenmerkend voor die tijd. Veel kronkelende en doodlopende straten, veel woonerven met verspringende rooilijnen en geclusterde bebouwing. De bebouwing bestaat vooral uit laagbouw: eengezinswoningen in rijen. Er lopen groenzones en watergangen door de wijk heen.



Ruimtelijke structuur van de wijk Twistvlied met ligging plangebied (bron: gemeente De Ronde Venen)

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie van de voormalige 'Twistvliedschool'. Deze locatie ligt aan de noordwestelijke rand van de wijk Twistvlied, tegen de wijk Proostdijland aan. De locatie ligt daarmee midden in een dichtbebouwd woongebied. De voormalige school vormt samen met de aan de zuidoostzijde gelegen Veenhartkerk en multicultureel centrum Hakyol een klein cluster van maatschappelijke voorzieningen.

De schoollocatie grenst aan de (noord- en zuid)westkant aan woonpercelen aan de Kwikstaart en Fuut met grotendeels rij-/hoekwoningen en geschakelde woningen. Aan de zuidoostkant grenst het schoolgebouw aan de gebouwen van de Veenhartkerk en het multicultureel centrum Hakyol. Direct daarachter bevindt zich een kleine buurt met relatief nieuwe en vrijstaande woningen, afgescheiden van de kerk en het multicultureel centrum door een kleine watergang. De noordoostkant van het schoolperceel wordt begrensd door een groenzone met een wandelpad langs een sloot.



De locatie van de voormalige Twistvliedschool vanuit de lucht (bron: gemeente De Ronde Venen)

De basisschool Twistvlied is in 2010 gesloten door het steeds verder teruglopen van het leerlingenaantal. Momenteel wordt het schoolpand beheerd door een leegstandsbeheerder (antikraak-functie). Het pand is gebouwd in 1982 en heeft een oppervlakte van circa 1.050 m². Het schoolgebouw bestaat uit een L-vormig bouwvolume met een honingraatstructuur. Het gebouw heeft één bouwlaag met een plat dak. In het dak zijn hoogteverschillen aanwezig door kleine dakopbouwten. Dit zorgt voor extra lichttoetreding in het gebouw. De entree van het schoolgebouw bevindt zich aan de Kwikstaart.

Voor het schoolgebouw, aan de zijde van de Kwikstaart, is terreinverharding

aanwezig. Hier bevindt zich het voormalige schoolplein met speelvoorzieningen. Aan de zijde van Fuut ligt langs het schoolgebouw eveneens verharding. Het schoolperceel is daardoor vrijwel geheel verhard.



De voormalige Twistvliedschool gezien vanaf de Kwikstaart (bron: Google Streetview)

Vrij van het stratenpatroon in Twistvlied ligt een gekromde groenzone met waterpartijen en paden door de wijk heen. De groenzones vormen tevens langzaam verkeer verbindingen tussen de randen van de wijk. Het plangebied ligt in een bijzondere beëindiging van één van deze groene routes. De groenzones en voetpaden vormen hier een carré om het cluster met maatschappelijke voorzieningen van school, kerk en multicultureel centrum. Hierdoor is de schoollocatie aan alle zijden omzoomd door groenstroken. De strook aan de kant van de Kwikstaart is onderbroken door verharding voor de hoofdtoegang. De groenstroken bestaan uit opgaande laanbeplanting met onderbegroeiing. Het schoolgebouw en de kerk en het multifunctioneel centrum worden van elkaar gescheiden door een grasstrook met een haag en een enkele boom.



Bestaande groenstroken rond het plangebied (bron: gemeente De Ronde Venen)

De wijk Twistvlied kenmerkt zich, zoals gezegd, door doodlopende straten en woonerven. Hier rijdt uitsluitend bestemmingsverkeer. De schoollocatie is voor autoverkeer ontsloten via de Kwikstaart. De school heeft geen eigen parkeervoorzieningen. Bij de kerk en het multicultureel centrum is wel een klein parkeerterrein aanwezig. Te voet en per fiets is de locatie gemakkelijker bereikbaar. Om de locatie heen ligt het genoemde carré met voetpaden. Deze paden sluiten aan op de omliggende straten alsmede het voetpadennetwerk

door de groenzones in de wijk en vormen zo een belangrijke verbinding voor voetgangers met de schoollocatie.

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 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn 21 nationale belangen in de NOVI benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Voor de ontwikkelingen in het plangebied, de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 50 woningen, is met name het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' relevant. Met de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied wordt nadrukkelijk tegemoet gekomen aan dit nationale belang. Het appartementengebouw dat in het plangebied worden gerealiseerd bestaat volledig uit sociale woningbouw, zowel huur als koop, die geschikt is voor starters. Aan dergelijke woningen is in de gemeente De Ronde Venen veel behoefte, zie paragraaf 3.2.3 en 3.5.2.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling - de bouw van een appartementengebouw met maximaal 50 woningen op een voormalige schoollocatie in de kern Mijdrecht - zijn er geen andere relevante nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de 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. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- 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 maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde woningbouwontwikkeling die door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. 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

Met het plan wordt de bouw van maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Derhalve dient gemotiveerd te worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaromtrent wordt het volgende overwogen.

Behoefte

Stec Groep heeft woningbehoefteonderzoek¹ uitgevoerd in de gemeente De Ronde Venen en een Woonstrategie² opgesteld. Beide documenten zijn op 5 maart 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de kernen Mijdrecht en De Hoef in 2019 samen 7.415 huishoudens hebben en dat dit aantal toeneemt tot 7.735 in 2030 en tot 8.145 in 2040. Dit betreft een stijging van respectievelijk 4% en 5%, oftewel van respectievelijk 320 en 730 huishoudens. Dit betekent dus dat er tot 2030 in Mijdrecht en De Hoef een nieuwbouwbehoefte is van 320 woningen en daarna tot 2040 nog eens 410 woningen. In de Woonstrategie zijn de harde en zachte woningbouwplannen geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat er in Mijdrecht en De Hoef harde plannen zijn voor slechts 24 woningen. Tot 2030 zijn er zachte plannen voor circa 130 woningen (exclusief de locatie Kwikstaart 46). Totaal (harde + zachte plannen) zijn er tot 2030 dus plannen voor circa 154 woningen. Dit terwijl er tot 2030 behoefte is aan 320 woningen. Er bestaat derhalve een duidelijke behoefte aan de maximaal 50 woningen die in het plangebied gebouwd worden. Daarnaast is er ook sprake van een duidelijke kwalitatieve behoefte aan de woningen die in het plangebied zijn voorzien, zie paragraaf 3.5.2.

Stedelijk gebied

De 50 woningen die in het plangebied zijn gepland, worden gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Mijdrecht. In het plangebied was immers een school, een stedelijke voorziening, gevestigd. Het plangebied wordt bovendien geheel omringd door bebouwing van het woongebied 'Mijdrecht-Zuid' en maakt daardoor integraal deel uit van dit woongebied. Gelet hierop wordt met het plan in bestaand stedelijk gebied voorzien in de woningbehoefte.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 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

¹ Stec Groep, 'Woningbehoefteonderzoek om de gemeente De Ronde Venen', 26 september 2019

² Stec Groep, 'Woonstrategie gemeente De Ronde Venen', 26 september 2019

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.

3.2.5 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.

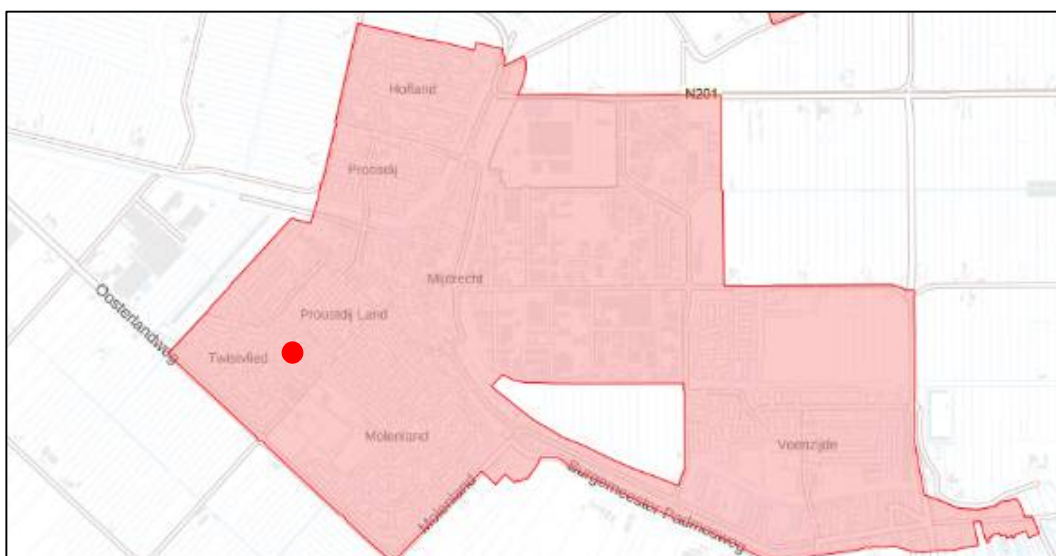
De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden.

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

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie richt zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels. Met andere woorden, de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Het plangebied ligt binnen de rode contouren. De ontwikkeling van woningen in het plangebied past derhalve binnen het verstedelijkingsbeleid van de provincie.



Ligging plangebied binnen de rode contour uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. De woningbouw in het plangebied sluit aan op dit beleid. Dit betreft immers een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij binnen de rode contouren op een voormalige schoollocatie maximaal 50 woningen worden gerealiseerd.

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). De thema's Stedelijk gebied en Overstroombaar gebied hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Stedelijk gebied

Op de kaart wonen en werken van de PRV is het plangebied aangeduid als Stedelijk gebied. Ingevolge artikel 4.1 van de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als Stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Het in het plangebied beoogde appartementengebouw betreft een vorm van verstedelijking. De realisatie van het complex is derhalve in overeenstemming met dit artikel.

In artikel 4.1 is tevens opgenomen dat bij verstedelijking rekening dient te worden gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Bij de woningbouw in het plangebied wordt hierop ingezet. Voor een nadere toelichting hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 3.5.3.

Mobiliteitstoets

Op grond van artikel 1.6 van de PRV geldt bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dat moet worden ingegaan op het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft, op welke wijze het plangebied wordt ontsloten en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. In paragraaf 4.4 komt dit aspect aan de orde. Derhalve wordt naar verwezen naar die paragraaf. Geconcludeerd wordt dat er geen problemen zullen ontstaan met de verkeersafwikkeling als gevolg van het plan.

Overstroombaar gebied

Op de kaart bodem en water van de PRV is het plangebied aangeduid als 'Overstroombaar gebied'. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Op grond van artikel 1.13 van de PRV moet voor nieuwe bouwlocaties in een ruimtelijk plan aangegeven worden hoe rekening gehouden wordt met overstromingsrisico's. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de wateraspecten in relatie tot de onderhavige woningbouwontwikkeling.

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.

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.

Locatiekeuze bij nieuwbouw

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

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

Kern Mijdrecht

- Het uitgangspunt voor Mijdrecht is het behoud en verder versterken van de woon-, werk- en voorzieningsfunctie.
- Voor wonen sluit dit aan bij het beleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie;
- Monitoring biedt continu aandacht aan het behoud van de aantrekkelijkheid van bestaande woonwijken.

Mijdrecht is de grootste van de acht kernen van De Ronde Venen. Vanaf midden jaren '50 van de vorige eeuw is ten westen van de oorspronkelijke lintbebouwing een groot aantal wijken gebouwd. De woningaantallen van deze

wijken zijn dusdanig beperkt, dat Mijdrecht een relatief grote mate van afwisseling kent. Opvallend is dat er een beperkte variatie in woontypen is. Het type eengezinswoning is oververtegenwoordigd. De mogelijkheden voor een wooncarrière zijn daardoor beperkt. Dit is een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

Relatie met het plangebied

De woningbouwontwikkeling in het plangebied sluit aan op het beleid uit de structuurvisie. Er wordt immers gebouwd binnen de rode contour, in bestaand stedelijk gebied, middels herstructurering van een voormalige schoollocatie. De woningbouw draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Mijdrecht. De woningen zijn namelijk geschikt voor starters op de woningmarkt. Hiermee wordt ontgroening tegengegaan. Ook wordt hiermee nadrukkelijk ingespeeld op de woningbehoefte, zowel kwantitatief (zie § 3.2.1) als kwalitatief (zie § 3.5.2). De woonfunctie van de kern Mijdrecht wordt verder versterkt en er wordt een bijdrage geleverd aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad, aangezien er geen eengezinswoningen worden gerealiseerd, maar appartementen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.

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.

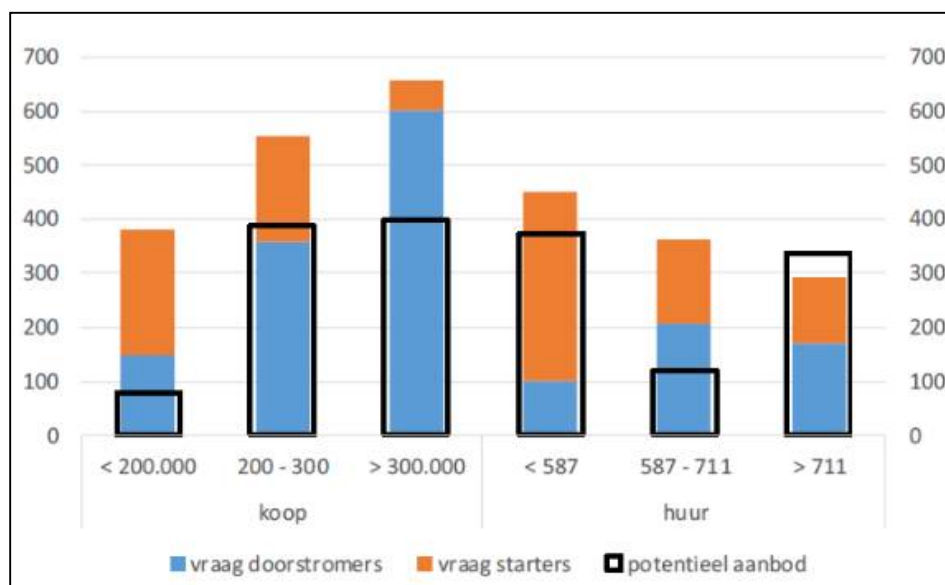
Uit de Woonvisie volgt dat tot 2025 sprake zal zijn van een toename van het aantal huishoudens (6%), wat leidt tot een behoefte aan 1.180 woningen. De ambitie van De Ronde Venen is daarnaast om met 500 woningen extra te groeien tot 2025. Tot 2025 is de grootste behoefte aanwezig naar grondgebonden koopwoningen. Daarnaast is er behoefte aan appartementen in de koop- en huursector.

Uit vraagaanbodverhoudingen blijkt dat een potentieel tekort aan koop- en huurappartementen, deels als gevolg van de vergrijzing en de vraag van starters. Vooral in het goedkopere koopsegment (< €200.000) is er meer vraag dan aanbod vanwege starters. In de huurcategorie €587 tot €711 is er veel meer vraag dan aanbod. Ook naar huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 587) bestaat een aanzienlijke startersvraag, waardoor ook hier sprake is van meer vraag dan aanbod.

Belangrijke beleidsuitgangspunten van de Woonvisie zijn:

- Voldoende betaalbare koopwoningen voor starters/ jonge gezinnen
- Aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen moet minimaal gelijk blijven op 24% en mag groeien naar 30%
- Bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%;

- Bij projecten vanaf 50 woningen moet naast de sociale woningbouwopgave ook tenminste 15% middenhuur dan wel sociale koop worden gerealiseerd;
- Vraaggericht bouwen:
 - Inspelen op groeiende groep alleenstaanden in huur- en koopmarkt
 - Bouw van grondgebonden koopwoningen alsook koopappartementen
 - Bij bouw van huur- en koopappartementen kiezen voor inbreidingslocaties nabij voorzieningen.



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

Relatie met het plangebied

In het plangebied worden maximaal 50 appartementen in de sociale sector, zowel sociale huur (minimaal 30%) als sociale koop, gebouwd op een inbreidingslocatie. Hiermee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de woningbehoefte van starters in de gemeente De Ronde Venen. Tevens wordt hierbij voldaan aan de beleidsuitgangspunten uit de 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 ontwikkeling van het appartementengebouw in het plangebied zullen diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid worden getroffen. De woningen zullen gerealiseerd worden als energie neutrale woningen met een EPC <0. Daarnaast zal een GPR-gebouw berekening gemaakt worden en zullen de woningen gasloos worden gebouwd. De ontwikkelaar zal inzetten op energieleverende, gezonde en circulaire woningen in een groene omgeving. De ontwikkelaar heeft de ambitie uitgesproken om Nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren. De duurzaamheidsmaatregelen zullen nader worden uitgewerkt bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het appartementengebouw.

3.5.4 Groenbeleidsplan 2017-2040

In het groenbeleidsplan is aangegeven hoe de gemeente De Ronde Venen de komende 20 jaar om wil gaan met het openbaar groen. Het groenbeleidsplan heeft tot doel kaders te stellen voor het duurzaam ontwikkelen, vernieuwen en in stand houden van het groen in De Ronde Venen, ter verbetering van het gebruik, de inrichting en de leefbaarheid.

Om het groen in de Ronde Venen zo goed mogelijk te blijven ontwikkelen, inrichten, beheren en aan te sluiten bij nieuwe trends zijn in het groenbeleidsplan de volgende speerpunten benoemd:

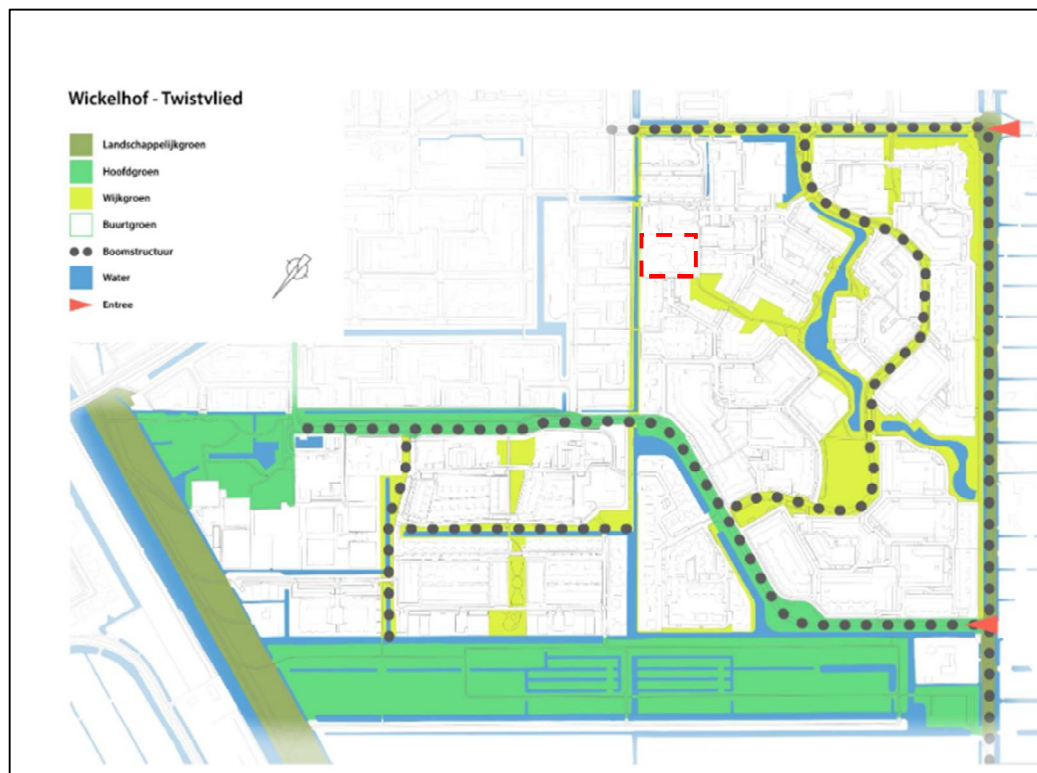
1. Hoofd- en wijkgroenstructuur beschermen en versterken;
2. Hoge bomen waar het kan, kleine bomen waar het moet;
3. Versterken van biodiversiteit in de wijken/kernen;
4. Behouden en versterken van groene pareltjes;
5. Stimuleren van bewonersparticipatie in het groen;

In het groenbeleidsplan zijn diverse categorieën groen onderscheiden, te weten: landschappelijk groen, hoofdgroen, wijkgroen en buurtgroen. Het groen langs de sloot ten noorden van het plangebied evenals de groen tussen de Kwikstaart en de Fuut behoort tot het wijkgroen. Het overige groen in en nabij het plangebied betreft buurtgroen.

Wijkgroen

Wijkgroen is kleinschaliger dan hoofdgroen en structureert op wijkniveau. Het groen is verbonden aan wijkontsluitingswegen en watergangen.

Deze groencategorie structureert wijken en watergangen. De wijkstructuur zorgt, net als de hoofdstructuur, voor de herkenbaarheid en oriëntatie in de kern, maar kenmerkt zich door minder brede profielen. Er is vaak ruimte voor een bomenrij aan één kant van de weg. Wijkgroen en grotere groengebieden hebben een waarde voor de hele wijk.



Groenstructuur met ligging plangebied (rode omkadering) (bron: Groenbeleidsplan 2017-2040)

Buurtgroen

Buurtgroen is het meest kleinschalige groencategorie, grenzend aan woningen, onderdeel van (woon)erven en buurtstraatjes met de daarin liggende speelplekken. Kenmerkend zijn de lange randlengten (afscherming van tuinen) en verhoogde plantvakken, al dan niet met bomen.

Buurtgroen is het groen in de directe woonomgeving en heeft verschillende functies. Het zorgt voor de groene aankleding in de buurt en zijn groene plekjes, zoals speelveldjes (gebruiksgroen) waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Buurtgroen grenzend aan woningen is belangrijk om kop-en/of zijgevels en tuinen af te schermen. Dit bepaalt de groene aankleding van een straat.

Relatie met het plangebied

Met de woningbouwontwikkeling in het plangebied blijft de bestaande groenstructuur behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Het carré van groenstroken rond het plangebied blijft in stand en ter plaatse van de ingang

van de voormalige school aan de zijde van de Kwikstaart wordt met de inrichting aangesloten op het omringende groen, zodat de onderbreking in de groenstrook verdwijnt. Daarnaast wordt een deel van de gronden op het voormalige verharde schoolterrein rond het nieuwe appartementengebouw ingericht met voortuinen. Zowel de wijk- als buurtgroenstructuur wordt zo versterkt.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Op de locatie van de voormalige basisschool 'Twistvliedschool' zal een appartementengebouw met maximaal 50 woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het voormalige schoolgebouw zal worden gesloopt. Het carré van groenstroken rond het schoolterrein blijft gehandhaafd en wordt waar mogelijk versterkt.

Voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige 'Twistvliedschool' heeft de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen op 17 december 2019 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In deze nota is de doelgroep van de nieuwe woningen bepaald en zijn stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd. De uitgangspunten zijn daarna vertaald in een zogenoemde bouwenvelophe. Deze bouwenvelophe is richtinggevend voor de verdere (architectonische) uitwerking van het bouwplan en vormt dan ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Hieronder worden eerst de beoogde doelgroep voor de woningen (§4.2) en stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Nota van uitgangspunten besproken (§4.3). Daarna wordt ingegaan op de inhoud van de bouwenvelophe (§4.4). Hierbij komen de beoogde bebouwing, groenstructuur en ontsluiting aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte (§4.5) en de vertaling van de ontwikkeling in het bestemmingsplan (§4.6).

4.2 Doelgroep woningbouw

Om hun positie op de woningmarkt te verbeteren verdienen starters meer aandacht. Een starter is een persoon van 18 jaar en maximaal 35 jaar die op zoek is naar een zelfstandige huurwoning of koopwoning met een maximum verkoopprijs van € 200.000 en die na verhuizing geen koopwoning achter laat. De locatie van de voormalige 'Twistvliedschool' is uitstekend geschikt als locatie voor starters. Het is een aantrekkelijke woonlocatie in een groene omgeving in een woonwijk van Mijdrecht. Starters zijn mobiel en daarom is deze locatie met weinig voorzieningen in de directe nabijheid bijzonder geschikt voor deze doelgroep. Voor deze locatie wil de gemeente zich specifiek richten op starters in een eenpersoonshuishouden (de grootste groep). Juist die groep ervaart knelpunten op de huidige woningmarkt. Er zijn niet of nauwelijks sociale koopwoningen. Kleinere appartementen ontbreken nagenoeg en ondanks de lage rentestand zijn de goedkoopste koopwoningen in Mijdrecht voor deze groep nagenoeg onbereikbaar geworden. Naast de realisatie van minimaal 30% sociale huurwoningen zet de gemeente voor deze locatie in op de bouw van kleine koopappartementen van maximaal 50 m². Dergelijke woningen zijn prima geschikt voor eenpersoonshuishoudens. Daarbij wordt een maximale koopprijs van € 160.000 gehanteerd. Die prijs is voor een belangrijk deel van de doelgroep wél bereikbaar. Concreet komt dit er op neer dat op de locatie 100% sociale woningbouw wordt gerealiseerd, waarvan minimaal 30% sociale huur en maximaal 70% sociale koop.

4.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ontsluiting en parkeren

In het kader van de ontwikkeling van woningbouw op de Twistvliedlocatie is onderzoek uitgevoerd naar de ontsluiting van deze locatie. De te realiseren appartementen zorgen voor immers voor verkeersbewegingen. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie van de appartementen.

In theorie zijn er 3 mogelijke auto-ontsluitingen, namelijk via de Grutto, de Fuut en de Kwikstaart. De Grutto is onderdeel van een 30 km/h-zone, heeft een zodanige breedte dat twee auto's elkaar goed kunnen passeren en heeft trottoirs. Voetgangers hebben een veilige voorziening. De Fuut en de Kwikstaart daarentegen zijn woonerven (en geen 30 km/h-zone). Woonerven zijn uit principe al ongeschikt om een ontsluitende functie te vervullen, juist door de inrichting met smalle wegen, bloembakken en parkeervakken. Daarnaast ontbreken de trottoirs; voetgangers mogen (en moeten) gebruik maken van de weg. De Fuut en de Kwikstaart zijn als woonerven ingericht. Ze zijn smal, auto's kunnen elkaar slechts op een beperkt aantal plaatsen passeren, de trottoirs ontbreken. De snelheid is daardoor laag en de doorstroming is beperkt. Daarnaast is de parkeerdruk met name in de Kwikstaart hoog, waardoor het kan voorkomen dat er niet in de vakken wordt geparkeerd. Dit kan de doorstroming verder beperken. Verder is er de laatste jaren een toename van het aantal bezorgdiensten. Al met al moet worden vastgesteld dat de weginrichting van de Grutto geschikt is voor de extra verkeersbewegingen die de appartementen met zich meebrengen; de Fuut en Kwikstaart niet.

Ontsluiting van de locatie voor auto's zal daarom plaatsvinden vanaf de Grutto. Bij deze keuze voor de Grutto is ook rekening gehouden met de bereikbaarheid van hulpdiensten. De hulpdiensten kunnen de locatie veel sneller en beter via de Grutto bereiken dan via de Fuut en de Kwikstaart.

De feitelijke ingang van het nieuwe appartementengebouw komt aan de Grutto aan de ingang van het huidige parkeerterrein bij de Veenhartkerk en multicultureel centrum Hakyol te liggen. Om er voor te zorgen dat de toekomstige woningen een duidelijk adres hebben dient het nieuwe parkeerterrein een overzichtelijke eenheid met het reeds bestaande parkeerterrein te vormen.

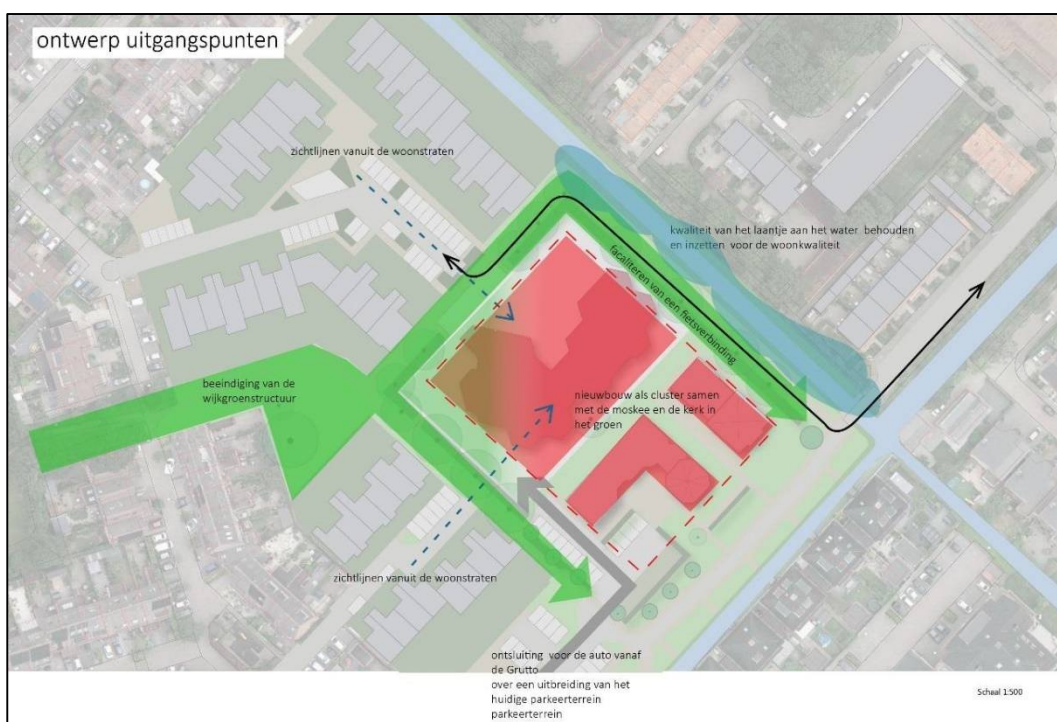
Groen en langzaam verkeer

De locatie maakt deel uit van een cluster van wijkvoorzieningen, waaromheen een carré met groenstroken en voetpaden aanwezig is. Om de aansluiting op de groenstructuur van de wijk te behouden blijft de locatie na herontwikkeling onderdeel van het bebouwingscluster samen met de kerk en het multicultureel centrum binnen het carré. De huidige groene omlijsting blijft om het carré ruimtelijk te benadrukken. De langzaam verkeer routes blijven hiermee herkenbaar begeleid door groen en losgekoppeld van het autoverkeer in de woongebieden.

De fietsverbinding vanuit de wijk Twistvlied naar het dorpscentrum van Mijdrecht loopt op dit moment via de Roerdomp en de Hoofdweg of de Grutto. Een informele kortere fietsroute loopt via de Kwikstaart ten noorden van de locatie met het bruggetje naar Proosdijland. Herontwikkeling van de locatie

maakt het mogelijk deze route formeler aan te leggen met een voetpad gecombineerd met een smal fietspad. Deze wens is door omwonenden geuit. De mogelijkheid om deze fietsroute formeler aan te leggen wordt tijdens de uitwerking van het bouwplan onderzocht.

Vanuit de omwonenden is ook de wens geuit om de speelvoorziening bij de 'Twistvliedschool' te behouden. De aanleg van een speelvoorziening binnen het plangebied heeft de voorkeur maar is op basis van het ruimtebeslag door de bebouwing en de parkeerplaatsen niet veilig en realiseerbaar. Daarom is ervoor gekozen om een speelvoorziening aan te leggen op een direct daaraan grenzend grasveld, dus buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige uitgangspunten herontwikkeling locatie voormalige 'Twistvliedschool' (bron: gemeente De Ronde Venen)

Bebouwing

Het nieuwe appartementengebouw vormt een bebouwingscluster met de kerk en het multicultureel centrum. In plaatsing, bouwrichting en ontsluiting vormen de drie gebouwen samen een eenheid. De omliggende openbare ruimte versterkt de samenhang en vormt de vanzelfsprekende verbinding met de omliggende wijk.

De bebouwing in het cluster wordt verbonden doordat de bebouwing binnen een carré van rooilijnen valt die op een gepaste afstand van de omliggende bebouwing liggen. Het doorlopen van zichtlijnen vanuit de Fuut en de Kwikstaart tot in het cluster/achter de groenstroken versterkt de verbinding tussen de appartementen en de woonstraten. Aan deze zijden van de Kwikstaart en de Fuut is bouwen dan ook niet mogelijk.

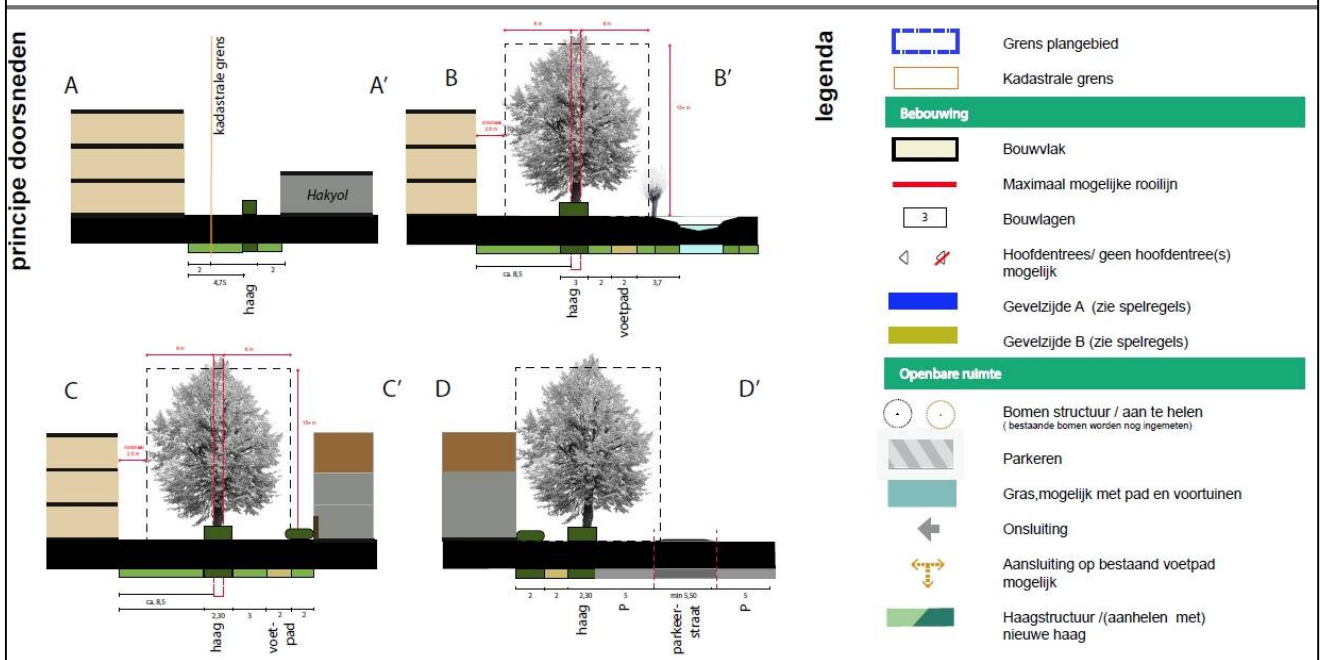
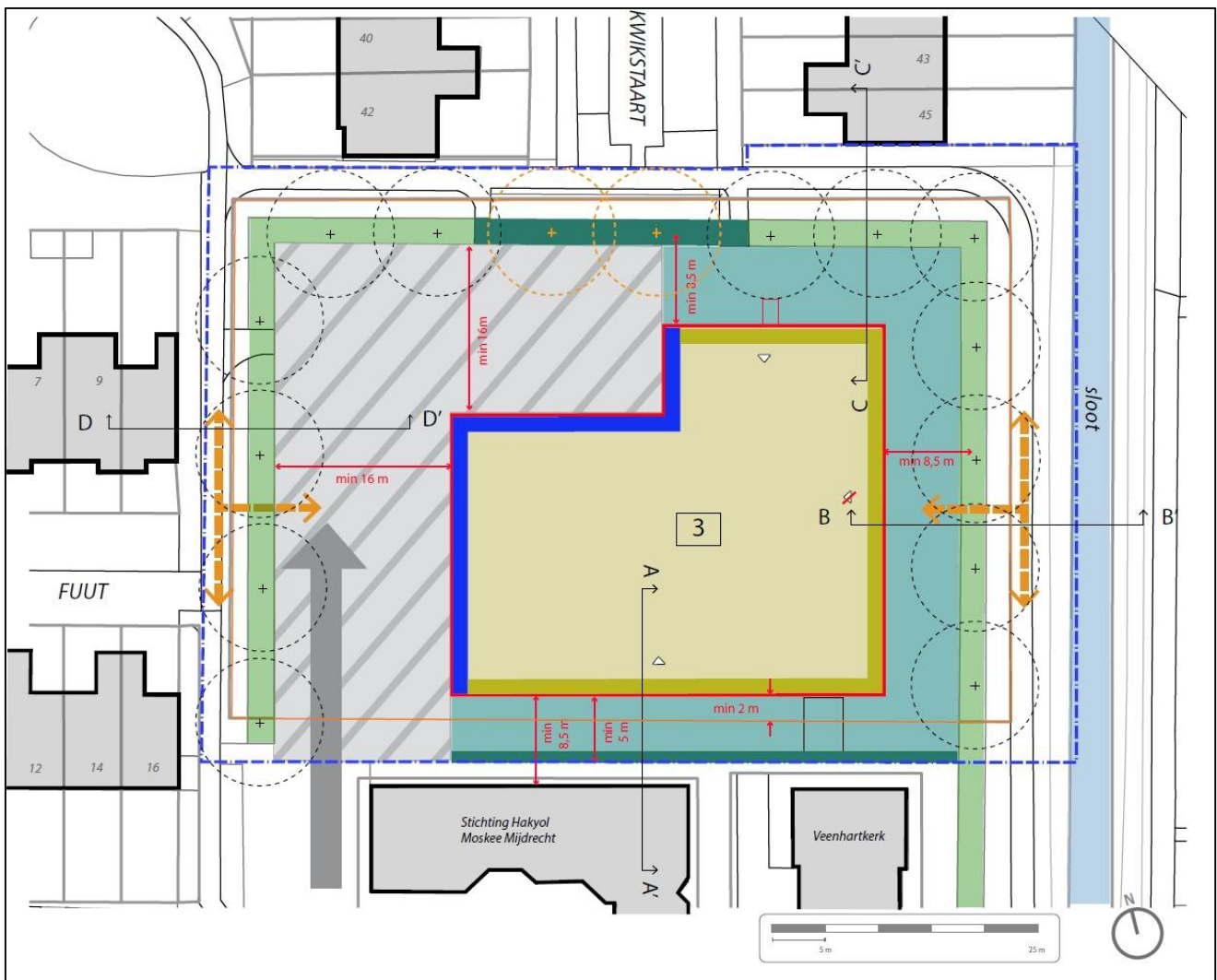
De entree van de appartementen bevindt zich aan de parkeerplaats, aan de zijde van de Fuut of de Kwikstaart.

Het appartementengebouw heeft een alzijdige oriëntatie. Bergruimte dient inbandig opgelost te worden.

In het cluster is de bouwhoogte nu één bouwlaag en hebben de kerk en multicultureel centrum beiden een accent in de vorm van een kap. De woningen in de Fuut en de Kwikstaart bestaan uit twee bouwlagen met een kap. In aansluiting op de woonwijk is een bouwhoogte van 3 bouwlagen mogelijk. Deze hoogte komt overeen met de nokhoogte van de omringende kappen en is daarom, mede ook gelet op de afstand van het nieuwe gebouw tot de bestaande woningen, vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

4.4 Bouwenvelophe

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vertaald naar een zogenoemde bouwenvelophe, waarin de randvoorwaarden zijn opgenomen voor de bouw van het nieuwe appartementengebouw en de inrichting van de buitenruimte in het plangebied. Deze bouwenvelophe is richtinggevend voor de (architectonische) uitwerking van het bouwplan en vormt dan ook het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De bouwenvelophe is hieronder weergegeven. Daarna wordt de bouwenvelophe kort toegelicht.



Bouwenveloppe herontwikkeling locatie voormalige 'Twistvliedschool' (bron: gemeente De Ronde Venen)

Bebouwing

Het nieuwe appartementengebouw zal voldoen aan de volgende eisen:

- Het appartementengebouw zal binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit waarborgt dat voldoende afstand tot de omliggende bebouwing wordt aangehouden.
- Het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal 80%. Het bouwvlak kan dus niet volledig worden bebouwd.
- De bebouwing zal uit één of maximaal twee volume(s) bestaan;
- Het appartementengebouw zal binnen de aangegeven rooilijn worden gebouwd.
- De bebouwing zal een orthogonale opzet krijgen;
- Elke woning krijgt een eigen berging van (minimaal 5 m²). Dus geen gemeenschappelijke berging.
- De bergingen worden geïntegreerd in het (de) hoofdvolume(s). Dus niet losstaand of als aanbouw.
- Het appartementengebouw krijgt eenzijdige oriëntatie en kwaliteit.
- Er komen geen lange gesloten gevels op de begane grond.
- Het appartementengebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen.
- De bovenste laag mag worden uitgevoerd in setback of als kap.
- Verschillende bouwhoogten in het bouwvlak zijn mogelijk.
- De afstanden in de getekende profielen, tussen de bomen en de bouwmassa, zijn maatgevend.

Gevelzijde A

Voor gevelzijde A geldt het volgende:

Buitenruimten

- Terrassen en tuinen op begane grond zijn binnen het bouwvlak mogelijk.
- Balkons, eventueel in combinatie met (galerij) ontsluiting, vallen binnen het bouwvlak.

Entrees

- De hoofdentree(s) van het gebouw of gebouwdelen bevind(t)(en) zich bij voorkeur aan deze zijde(n) van het bouwvlak.
- Entrees van individuele woningen op de begane grond zijn mogelijk.

Overgang privé - openbaar

- De afscheiding tussen openbaar en privé terrein rondom alle gevels zal architectonisch of landschappelijk mee worden ontworpen.

Gevelzijde B

Voor gevelzijde B geldt het volgende:

Buitenruimten

- Terrassen en tuinen op begane grond zijn binnen en buiten het bouwvlak mogelijk met een diepte van maximaal 2 meter (excl. afscheiding).
- Balkons, eventueel in combinatie met (galerij) ontsluiting, vallen binnen het bouwvlak.
- Geen balkons op de derde laag aan de slootzijde ter voorkoming van inkijk in tuinen en woningen aan de overzijde van de sloot.

Entrees

- De hoofdentree(s) van het gebouw of gebouwdelen bevind(t)(en) zich niet in gevel aan de slootzijde.
- De hoofdentree is mogelijk aan de andere gevelzijden mits de voorgevel 5 meter achter de maximale rooilijn ligt.
- Entrees van individuele woningen op de begane grond zijn mogelijk.

Overgang privé - openbaar

- De afscheiding tussen openbaar en privé terrein rondom alle gevels zal architectonisch of landschappelijk mee worden ontworpen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte rond het nieuwe appartementengebouw zal voldoen aan de volgende eisen:

Groen

- De bestaande bomen om de locatie heen blijven staan.
- De bomenstructuur wordt waar mogelijk aangeheeld. Dit betreft de onderbreking in de bomenstructuur ter plaatse van de voormalige ingang van de school aan de Kwikstaart.
- De haagstructuur wordt waar mogelijk aangeheeld. Dit betreft de onderbreking in de groenstrook ter plaatse van de voormalige ingang van de school aan de Kwikstaart. Tevens gaat het om een groene afscheiding langs de grens met de Veenhartkerk en het multicultureel centrum Hakyol.
- Doorgangen voor voetgangersverbindingen door de hagen rond het terrein zijn mogelijk.
- Het nieuwe appartementengebouw is aan drie zijden omgeven door gras, met eventueel aan de gevels lage borders.
- Tuintjes en terrassen zijn mogelijk aan de zijden met het gras langs de gevel van het appartementengebouw van maximaal 2 meter diep met een lage haag als afscheiding.
- Een voetpad door het gras is mogelijk.

Parkeerterrein en ontsluiting

- Bij het appartementengebouw wordt een openbaar parkeerterrein aangelegd, ingericht conform de leidraad openbare ruimte van de gemeente De Ronde Venen.
- Bomen en hagen zijn mogelijk op het parkeerterrein, mits deze ondergeschikt zijn aan de omzomende haag en bomencarré.
- Ontsluiting van het parkeerterrein voor auto's geschiedt vanaf de Grutto.

Voetgangersverbindingen

- Vanaf het omringende voetpad lopen verbindingen voor voetgangers over het terrein.
- De positie van de verbindingen is vrij, deze zijn afhankelijk van de inrichting en het ontwerp van het terrein.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genere-

ren sociale huurappartementen en sociale koopappartementen in de rest van de bebouwde kom in matig stedelijk gebied (waartoe de wijk Twistvlied wordt gerekend) respectievelijk maximaal 4,0 en 5,3 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Uitgaande van een worst-case situatie, met 30% sociale huurwoningen (15 woningen) en de rest sociale koopwoningen (35 woningen), betekent dit dat de 50 appartementen in totaal circa 246 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal zullen genereren ($15 \cdot 4,0 + 35 \cdot 5,3$). Deze verkeersbewegingen kunnen goed worden afgewikkeld via de Grutto, Roerdomp en Hoofdweg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit voor deze extra verkeersbewegingen. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Parkeren

De gemeente De Ronde Venen heeft in februari 2021 een parkeerdrukmeting³ laten uitvoeren in de directe omgeving van het plangebied om zo een volledig beeld van de parkeersituatie te verkrijgen. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit deze parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeerdruk in de Kwikstaart en Fuut aan de hoge kant is en dat er op de Grutto enige overcapaciteit is. Tevens blijkt dat er geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen aangezien de maximale bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen 79% bedraagt. Op basis van de parkeerdrukmeting kan dan ook worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen zijn. Voorts kan uit de meting worden geconcludeerd dat het parkeren ten behoeve van het nieuwe appartementengebouw (inclusief bezoekersparkeren) op eigen terrein moet plaatsvinden, zodat voldaan wordt aan de eigen parkeerbehoefte. Parkeren op eigen terrein, dus binnen het plangebied, is dan ook het uitgangspunt van het plan.

Op basis van het Beleidsplan Verkeer 2017-2021 van de gemeente De Ronde Venen dient voor sociale huurappartementen in de rest van de bebouwde kom te worden voorzien in 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale koopappartementen betreft dit 1,6 parkeerplaatsen per woning.

De ontwikkeling in het plangebied betreft echter kleine starterswoningen. Het uitgangspunt voor deze starterswoningen is een oppervlakte van maximaal 50 m². Hiermee is het realistisch dat het percentage eenpersoonshuishoudens hoger zal zijn (het is niet aantrekkelijk om met meer personen in één woning te wonen). Hiermee neemt het autobezit per woning af; ook zal het bezoek (0,3 per woning) afnemen. Daarnaast is de verwachting dat de ligging van de locatie in de bebouwde kom (rest bebouwde kom) minder van invloed is op het gebruik van openbaar vervoer en fiets; jongeren zijn meer mobiel. Zij zullen sneller bereid zijn om de afstand naar de halte Mijdrecht-Centrum te overbruggen. Er is landelijk een trend tot minder autobezit bij jongeren door de mogelijkheden van deelgebruik. Een project met circa 50 woningen biedt kansen voor deelauto's. Daarom plaatst de ontwikkelaar twee deelauto's bij het appartementengebouw. Daarnaast zijn goede fietsvoorzieningen in het plan opgenomen: een afgesloten, veilige fietsstallingsmogelijkheid voor de bewoners en goede mogelijkheden voor bezoekers om hun fiets te stallen.

³ De Verkeerstellers, 'Parkeeronderzoeken Twistvlied e.o. in Mijdrecht', februari 2021

Gelet op het bovenstaande hanteert de gemeente een nieuwe norm voor de kleine starterswoningen in het plangebied van 1,0 parkeerplaats per woning. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (d.d. 17-12-2019) voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige 'Twistvliedschool' deze norm als uitgangspunt vastgesteld. De totale parkeer-behoefte bedraagt daarmee maximaal 50 parkeerplaatsen (50 * 1,0). Bij het nieuwe appartementengebouw wordt een parkeerterrein aangelegd waarop ruimte is voor 50 parkeerplaatsen. Derhalve wordt er in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

4.6 Vertaling naar bestemmingsplan

De realisatie van het appartementengebouw met maximaal 50 woningen in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. De randvoorwaarden uit de bouwenvelophe die ruimtelijk relevant zijn, zijn hiervoor vertaald naar de regels en verbeelding. Daartoe hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen' gekregen.

De locatie van het nieuwe appartementengebouw, binnen het bouwvlak/rooilijn uit de bouwenvelophe, is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één appartementengebouw mogelijk. Zo is zeker gesteld dat hier alleen appartementen kunnen worden gebouwd en geen ander woningtype. Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak opgenomen, conform het bouwvlak/rooilijn uit de bouwenvelophe. Het appartementengebouw dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Op de verbeelding is ook het maximum aantal woningen (50), het maximum bebouwingspercentage (80%) van het bouwvlak en de maximale bouwhoogte aangegeven. Deze laatste bedraagt 10 meter. Hierbinnen kan een gebouw met maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd. In de regels is opgenomen dat bergingen uitsluitend geïntegreerd in het hoofdgebouw zijn toegestaan. Het bouwen van bijgebouwen en overkappingen is daarom niet mogelijk. In de regels is tevens vastgelegd dat balkons het bouwvlak niet mogen overschrijden en op de derde bouwlaag aan de zijde van de sloot geen balkons zijn toegestaan. Voorts is in de regels opgenomen dat het appartementengebouw alzijdig dient te worden georiënteerd.

Om te waarborgen dat uitsluitend woningen in het sociale segment worden gebouwd, is in de regels van de bestemming 'Wonen' opgenomen dat uitsluitend sociale huur- en koopwoningen mogen worden gerealiseerd, waarbij minimaal 30% van de woningen uit sociale huurwoningen dient te bestaan. Voorts is in de regels vastgelegd dat de gebruiksoppervlakte van een woning ten hoogste 50 m² mag bedragen. Dit stelt zeker dat er woningen gerealiseerd worden voor de beoogde doelgroep, namelijk kleine woningen voor starters (eenpersoonshuishoudens).

Aan de gronden waar het parkeerterrein en de ontsluiting voor het nieuwe appartementengebouw zijn voorzien, is overeenkomstig de bouwenvelophe de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gegeven. Dit maakt de aanleg van de parkeerplaatsen en ontsluiting mogelijk. Tevens zijn in deze bestemming groenvoorzieningen en paden toegestaan. Dit maakt het behoud van de

bestaande paden en groenstroken rond het plangebied mogelijk, evenals de aanleg van nieuw groen en nieuwe paden. Een deel van de bestaande paden en groenstroken valt namelijk ook in deze bestemming.

De gronden rond het nieuwe appartementengebouw waar gras is gepland hebben de bestemming 'Groen' gekregen, evenals de daaraan grenzende bestaande groenstroken en de groenzone langs de sloot. Deze bestemming maakt behoud van bestaand groen en aanleg van nieuw groen mogelijk. Tevens zijn binnen deze bestemming paden toegestaan. Langs de gevels van het nieuwe appartementengebouw zijn in het gras tuinen van maximaal 2 meter diep toegestaan. Om dit mogelijk te maken is op de verbeelding binnen de bestemming 'Groen' de aanduiding 'tuin' opgenomen.

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, woonwagenstandplaatsen, 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 een appartementengebouw met maximaal 50 woningen in het plangebied mogelijk. Daarmee voorziet het plan in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig.

Alle nabij het plangebied gelegen wegen, waaronder de Kwikstaart, Fuut,

Grutto, Roerdomp en Hoofdweg, zijn ingericht als woonerf of 30 km/uur-weg. Deze wegen hebben daardoor geen geluidzone en vallen niet onder de werking van de Wgh. Een akoestische toetsing van de geluidsbelasting van deze wegen is derhalve niet nodig.

De dichtstbijzijnde gezoneerde weg is de Dr. J. van der Haarlaan. Het nieuwe appartementengebouw in het plangebied wordt echter buiten de geluidzone (200 meter) van deze weg gebouwd. Een akoestische toetsing van de geluidbelasting van deze weg is daarom ook niet nodig.

Overigens is naar verwachting in het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot wegverkeerslawaai. De wegen in de directe nabijheid van het plangebied zijn ingericht als woonerf of hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en kennen een beperkte verkeersintensiteit omdat zij veelal doodlopend zijn en alleen gebruikt worden voor bestemmingsverkeer. De drukkeren wijkontsluitingswegen, zoals de Roerdomp en Hoofdweg, bevinden zich op ruime afstand. Bovendien is tussen deze wegen en het plangebied veel bestaande bebouwing aanwezig die een afschermdende werking voor het wegverkeerslawaai heeft.

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 betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

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 microgram/ 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 onderzoekzone 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 een appartementengebouw met maximaal 50 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 μm 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 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2019). 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 2019) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO_2 ter hoogte van het plangebied lager is dan 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor PM_{10} is de achtergrondconcentratie lager dan 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $\text{PM}_{2,5}$ lager dan 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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:

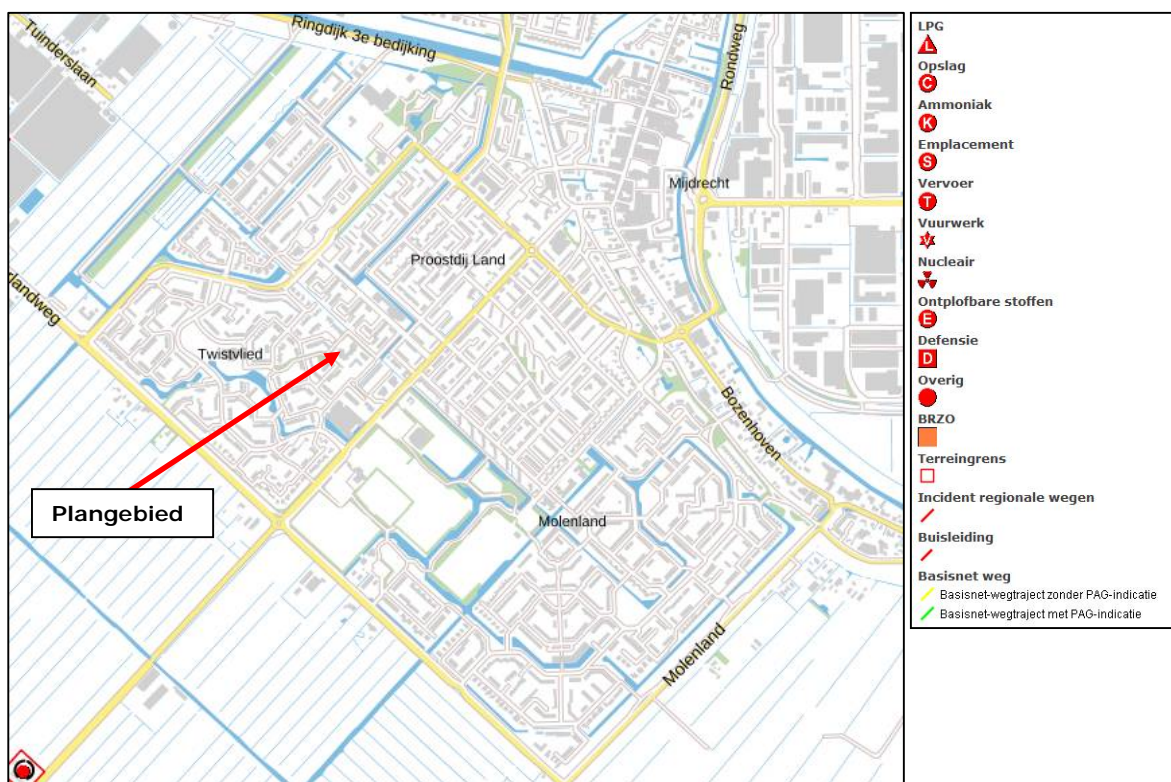
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" 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.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt derhalve niet binnen de PR-contour of invloedsgebied voor het GR van risicovolle inrichtingen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Het plangebied ligt derhalve niet binnen de PR-contour of invloedsgebied voor het GR van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen de PR-contour of invloedsgebied voor het GR van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

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 75 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. Het appartementengebouw dat in het plangebied wordt gebouwd is veel lager dan 75 meter NAP. Het LIB levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisatie van dit gebouw.

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

Amos Milieutechniek⁴ heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

De bodem op de locatie bestaat onder de aanwezige bestrating uit een zandige (stabilisatie) laag waaronder vanaf circa 10 á 50 cm het kleiige oorspronkelijke maaiveld aanwezig is. De ondergrond op de locatie bestaat voornamelijk uit licht tot matig humeuze kleigrond. Ter plaatse van een voormalige watergang is geen afwijkende bodemopbouw, noch afwijkend opvulmateriaal aangetroffen.

In totaal zijn er 3 grond(meng)monsters samengesteld: één van de zintuigelijk schone zandige bovengrond, één van de zintuigelijk schone kleiige bovengrond en één van de zintuigelijk schone kleiige ondergrond.

Uit laboratoriumanalyse van de grondmengmonsters blijkt dat de zintuigelijk schone kleigrond licht verontreinigd is met zware metalen. De zintuigelijk schone zandgrond en de zintuigelijk schone kleiige ondergrond blijken te voldoen aan de generieke achtergrondwaarde.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetoond. Verwacht wordt dat barium van nature verhoogd aanwezig is, hetgeen regelmatig binnen klei- en veengebieden wordt aangetroffen. Er blijken lichte verontreinigingen aan koper en nikkel in het grondwater voor te komen.

De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging op de locatie. Verwacht wordt dat de kwaliteit van de bodem onder het pand op de locatie niet afwijkt van de kwaliteit van de bodem op de rest van het terrein.

De vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen beperking voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

In en op de bodem zijn geen bodemvreemde, noch asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek bestaat er geen aanleiding om op de locatie een onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 uit te voeren.

Bij grondverzet van-, of naar de onderzoeklocatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van (kleine hoeveelheden) grond vanaf de locatie kan mogelijk plaatsvinden op basis van de ontgravingskaart en de toepassingskaart van het gebied en/of op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek naar een BRL-SIKB 9335 erkende grondbank.

Bij afvoer van grotere hoeveelheden grond wordt geadviseerd om een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uit te voeren. De verkregen

⁴ Amos Milieutechniek, 'Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 in verband met de voorgenomen herontwikkeling van een locatie gelegen aan de Kwikstaart 46 te Mijdrecht', 29 mei 2020

resultaten van onderhavig onderzoek kunnen dan gebruikt worden ter bepaling van de te verwachte kwaliteit van de te keuren grond.

De aangetoonde gehalten aan PFAS in de bovengrond overschrijden de bepalingsgrens waardoor toepassing binnen grondwaterbeschermingsgebied en oppervlaktewater (indicatief) niet mogelijk is.

De kleiige bovengrond voldoet daarbij niet aan de achtergrondwaarde waardoor deze kleigrond op basis van PFAS enkel als kwaliteitsklasse 'Wonen' of 'Industrie' mag worden toegepast (en niet onder de grondwaterstand).

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Water

5.7.1 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.

5.7.2 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
- Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019

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

5.7.3 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, ontsluiting, etc.). Vrijwel het gehele voormalige schoolterrein is verhard. In totaal is er circa 1.050 m² bebouwing en circa 1.920 m² terreinverharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedraagt daarmee circa 2.970 m².

Bodem

Blijkens bodemonderzoek (zie paragraaf 5.6.2) bestaat de bodem in het plangebied onder de aanwezige bestrating uit een zandige (stabilisatie) laag waaronder vanaf circa 10 á 50 cm het kleiige oorspronkelijke maaiveld aanwezig is. De ondergrond op de locatie bestaat voornamelijk uit licht tot matig humeuze kleigrond.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt volgens de bodematlas Utrecht globaal gezien tussen 0,2 en 0,8 m –mv. De gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 0,8 en 1,2 m –mv.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone of 100-jaaraandachtsgebied.

Oppervlaktewater

Aan de noordoostzijde van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een watergang, die in verbinding staat met het watergangenstelsel in het woongebied Mijdrecht-Zuid. Deze watergang is op de legger van het waterschap 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 het appartementengebouw in het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel af. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing circa 1.030 m². Het voormalige schoolgebouw had een oppervlakte van circa 1.050 m². Dit betekent dat de bebouwing per saldo circa 20 m² afneemt.

Bij het nieuwe appartementengebouw zal ook terreinverharding worden aangelegd voor ontsluiting en parkeren. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe terreinverharding bedraagt circa 1.100 m². Bij de school is circa 1.920 m² terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding af met circa 820 m².

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 840 m² (20 m² + 820 m²). Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit het nieuwe appartementengebouw zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woningen in het gebouw 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 het nieuwe appartementengebouw en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de watergang die aan de noordoostzijde van het plangebied aanwezig is. Vanwege de bodemsamenstelling (kleigrond) en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (tussen 0,2 en 0,8 m –mv) zal infiltratie van hemelwater naar verwachting niet goed mogelijk zijn. Desalniettemin wordt in overleg met de ontwikkelaar wel onderzocht of er mogelijkheden zijn om wadi's te realiseren.

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 appartementengebouw 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 het appartementengebouw wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Bij overstromingen kunnen bewoners van de begane grondlaag naar een hogere bouwlaag vluchten. De appartementen zijn bovendien niet gericht op een doelgroep die bij overstroming verminderd zelfredzaam is. Hittestress wordt tegengegaan door een vermindering van de oppervlakte aan verharding en een meer groene inrichting van de buitenruimte dan nu het geval is, onder meer door aan drie zijden van het appartementengebouw groen aan te leggen. Tevens wordt een sedumdak aangelegd om hittestress tegen te gaan. Wateroverlast en droogte worden eveneens tegengegaan door de verhardingsafname en door het gescheiden afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Verder wordt ingezet op het gebruik van duurzame energie door gasloos te bouwen en het treffen van energiebesparende maatregelen om te komen tot energieneutrale woningen met een EPC <0. Daarnaast is er de ambitie om nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren.

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 waterparagraaf.

5.8 Ecologie

5.8.1 *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.

5.8.2 *Gebiedsbescherming*

Natura 2000

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.

Groene Contour

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Verordening de Groene Contour opgenomen. In de Groene Contour worden landbouwgronden omgevormd tot natuurgebied om daarmee het Natuurnetwerk Nederland te versterken. Het gaat om een totale omvang van 3000 hectare. Na realisatie wordt de nieuwe natuur opgenomen in het NNN. Artikel 3.15, lid 3 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan voor gronden die zijn aangewezen als Groene contour geen bestemmingen en regels mag bevatten die tot gevolg hebben dat natuurontwikkeling in gebieden die van belang zijn voor het functioneren van het Natuur Netwerk Nederland onmogelijk wordt.

5.8.3 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), Habitatrictlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrictlijnsoorten 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.

5.8.4 Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Eco Reest⁵ 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.

⁵ Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming Kwikstaart 46 te Mijdrecht', 27 mei 2020

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Botshol', op respectievelijk circa vier en zesentwintig kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, worden er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000 zijn niet aan de orde. Ook ten aanzien van stikstofdepositie worden geen negatieve effecten verwacht. Een berekening met het AERIUS Calculator kan hierover volledig (juridisch) uitsluitend geven.

Stikstofdepositie (AERIUS berekening)

Ten behoeve van het plan is door mRO⁶ 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 ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa twee kilometer afstand. Het plan heeft gezien deze afstand, de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang geen effect op het NNN. Er is geen sprake van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN als gevolg van het plan. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Groene Contour

Het plangebied ligt niet binnen de Groene Contour. Het dichtstbijzijnde Groene Contour-gebied ligt op circa twee kilometer afstand. Het plan heeft gezien de afstand, de ligging binnen bebouwde kom en de aard en omvang geen effect op de Groene Contour. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

5.8.5 Conclusie gebiedsbescherming

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

5.8.6 Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Door Eco Reest⁷ is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied. Het rapport met de onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt gezien de ongeschiktheid van de bebouwing geen geschikte broedgelegenheid voor (jaarrond beschermde) vogels zoals

⁶ mRO, 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Appartementengebouw Kwikstaart 46 Mijdrecht', 12 februari 2021

⁷ Eco Reest, 'Quickscan Wet natuurbescherming Kwikstaart 46 Mijdrecht', 27 mei 2020

gierzwaluwen en huismussen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen.

- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege de geschiktheid van de bebouwing en bomen niet uit te sluiten. Door de voorgenomen ontwikkeling worden de mogelijk aanwezige verblijfplaatsen aangetast. Nader soortgericht onderzoek is noodzakelijk om eventuele verblijfplaatsen vast te stellen dan wel te kunnen uitsluiten.
- Mogelijk vormt het plangebied tevens onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen voor ruimtelijke inrichting.

Vleermuizen

Gezien het bovenstaande kan niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Om te bepalen of er al dan niet vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing en bomen aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Afhankelijk van de resultaten van dat onderzoek wordt bepaald of mitigerende maatregelen en/of een ontheffing de Wnb nodig zijn. Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen heeft inmiddels plaatsgevonden. Zie hieronder onder het kopje 'Nader onderzoek vleermuizen'.

Broedvogels

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen.

Werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels dienen daarom buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. In het kader van de Wnb wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Indien de werkzaamheden toch binnen het broedseizoen plaatsvinden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te worden gevoerd om vast te stellen of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden broedvogels aanwezig zijn. Indien deze afwezig zijn, kunnen werkzaamheden doorgang vinden. Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen, dient een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheden zullen zoeken.

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 vleermuizen

Eco Reest⁸ heeft een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd in het plangebied. De rapportage met de onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

In het voormalige schoolgebouw in het plangebied zijn kraamverblijfplaatsen en zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig. Tevens zijn er paarverblijfplaatsen van ruige dwergvleermuizen aanwezig. Daarnaast kunnen winterverblijfplaatsen van zowel de gewone dwergvleermuis als de ruige dwergvleermuis niet worden uitgesloten.

Zowel het schoolgebouw als de Veenhartkerk worden gezien als belangrijke functionele verblijfplaatsen voor de gewone- en ruige dwergvleermuis.

Daarnaast zijn er foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig.

Ontheffing en mitigerende maatregelen

Voor het wegnemen of verstoren van een functionele verblijfplaats van de gewone- en ruige dwergvleermuis, is wettelijk gezien een ontheffing van de Wnb noodzakelijk. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht kunnen deze verlenen. De gemeente De Ronde Venen zal deze ontheffing aanvragen. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag zal een activiteitenplan worden opgesteld waarin beschreven wordt hoe de verblijfplaatsen die vervallen gecompenseerd worden en hoe bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de beschermde soorten.

Voor verblijfplaatsen van vleermuizen geldt dat er alternatieve verblijfplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige verblijfplaatsen worden aangetast. De uitwerking van de benodigde mitigerende maatregelen vindt plaats in het activiteitenplan. De werkzaamheden dienen plaats te vinden onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Deze geeft aan waar zich geschikte locaties bevinden voor het plaatsen van alternatieve voorzieningen. Tevens adviseert deze in eventuele maatregelen die nodig zijn voor aanvang of tijdens het project. Hierbij moet gedacht worden aan de planning van het werk, onder andere om kwetsbare periodes te ontzien en om rekening te houden met de gewenningstijd die nodig is voor alternatieve verblijfplaatsen. Ook dient de bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt te worden gemaakt voor vleermuizen. Dit mag pas na ontvangst van de ontheffing.

⁸ Eco Reest, 'Nader onderzoek vleermuizen ter plaatse van: Kwikstaart 46 te Mijdrecht', 9 november 2020

5.8.7 Conclusie soortenbescherming

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect soortenbescherming. Wel zal er een ontheffing moeten worden aangevraagd en mitigerende maatregelen moeten worden getroffen vanwege de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens dienen werkzaamheden 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.

5.9 Archeologie

5.9.1 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

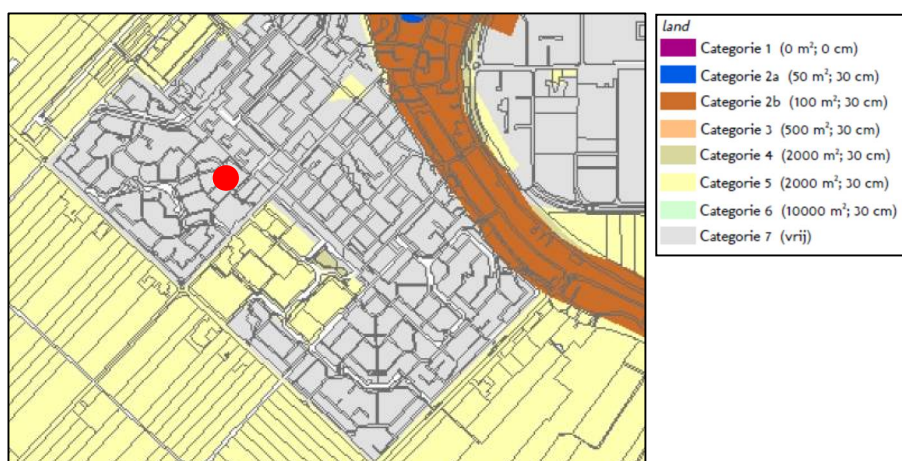
Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Naar verwachting treedt de Omgevingswet niet eerder dan 2022 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.

5.9.2 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 7-gebied. Dit betreft terreinen waar de bodem in het verleden reeds verstoord is en terreinen waar in het verleden al archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. In categorie 7-gebieden geldt geen archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen. Ten behoeve van de bouw van het nieuwe appartementengebouw in het plangebied is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente De Ronde Venen met aanduiding plangebied

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 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.

5.10.2 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 objecten of structuren aanwezig. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur van polder De Derde Bedijking is in het plangebied niet meer zichtbaar. Alleen de sloot aan de noordoostzijde van het plangebied vormt hiervan nog een restant. Het plangebied is gesitueerd binnen het

voormalige inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam. Ook dit gebied is niet meer herkenbaar. De belangrijkste waarde van dit gebied, openheid, is door de realisatie van de wijk Twistvlied verdwenen. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen effecten op cultuurhistorische waarden.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Beleid en regelgeving

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden, die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. 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.

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan voorzieningzones in dorpen. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten als onder B, maar die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

5.11.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw met maximaal 50 woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd. Wel bevinden zich ten zuidoosten van het plangebied een kerk (Veenhartkerk) en multicultureel centrum/moskee (Hakyol). Het betreft een klein cluster van wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen die in een woonwijk thuishoren. Met betrekking tot dergelijke functies wordt door de gemeente De Ronde Venen dan ook bewust functiemenging nagestreefd. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling).

De activiteiten van de kerk en het multicultureel centrum/moskee worden op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gerekend tot categorie B. Deze functies leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het nieuwe appartementengebouw in het plangebied. Dit omdat het appartementengebouw bouwkundig afgescheiden van deze functies wordt gerealiseerd. Het betreft immers een gebouw dat vrijstaat van de kerk en het multicultureel centrum/moskee. Het nieuwe appartementengebouw levert om deze reden evenmin belemmeringen op voor de kerk en het multicultureel centrum/moskee.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.12.1 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.

5.12.2 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 een appartementengebouw met maximaal 50 woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 0,4 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 Appartementengebouw Kwikstaart 46 Mijdrecht'⁹. Deze aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie 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.

⁹ mRO, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Appartementengebouw Kwikstaart 46 Mijdrecht', februari 2021

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 werkterreinen. 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.

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 Grootchalige 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 zoveel mogelijk aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen uit het bestemmingsplan 'Kom Mijdrecht'.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden naast het nieuwe appartementengebouw waar een groene inrichting voorzien is. Tevens is een deel van de groenstroken rond het gebouw alsmede de groenzone langs de sloot in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen toegestaan met onder meer daarbij behorende fiets- en wandelpaden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit maakt het behoud van bestaand groen en aanleg van nieuw groen mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' is een strook van 2 meter breed opgenomen met de aanduiding 'tuin'. Dit maakt de realisatie van 2 meter diepe tuinen bij de appartementen op de begane grond mogelijk.

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is gegeven aan de gronden waar de parkeervoorzieningen en ontsluiting ten behoeve van het appartementengebouw alsmede bijbehorend groen zijn gepland. Daarnaast is ook een deel van de bestaande paden en groenstroken die in het plangebied aanwezig zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn onder meer erftoegangswegen en parkeervoorzieningen toegestaan evenals daarbij behorende fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen. Dit maakt de realisatie van de parkeerplaatsen en ontsluiting mogelijk alsmede het behoud van bestaand groen en de aanleg van nieuw groen.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden waar het nieuwe appartementengebouw zal worden gebouwd. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in een appartementengebouw met daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen en parkeervoorzieningen. Deze bestemming maakt de bouw van één appartementengebouw met maximaal 50 woningen mogelijk.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw, in dit geval het appartementengebouw dient te worden gebouwd. Hiermee is de situering van het gebouw vastgelegd. Het bouwvlak mag niet volledig worden bebouwd. Op de verbeelding is het maximum bebouwingspercentage aangeduid: 80%. In de regels is vastgelegd dat als hoofdgebouw uitsluitend één appartementengebouw is toegestaan. Dit waarborgt dat andere typen woningen zijn uitgesloten. Met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenhe-

den: 50' is het maximum aantal wooneenheden dat binnen het appartemen-
tengebouw is toegestaan op de verbeelding aangegeven. De maximale
bouwhoogte van het gebouw is eveneens op de verbeelding aangegeven: 10
meter. Bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Dat betekent dat
bergingen dienen te worden geïntegreerd in het hoofdgebouw. Verder zijn
bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

In de woningen 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 tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de
beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door de bewoner
van de woning en de activiteiten niet mogen leiden tot een onevenredige
verkeers- en parkeerdruk.

Artikel 6 *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 7 *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Deze
mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als verboden gebruik
moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene
gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze
bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in
strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 *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 10 *Algemene wijzigingsregels*

Op grond van de in dit artikel opgenomen regels kunnen Burgemeester en
wethouders het plan onder voorwaarden wijzigen. Het betreft een wijzigings-
bevoegdheid voor een beperkte wijziging van grenzen van bestemmings- en
bouwvlakken en aanduidingen.

Artikel 11 *Algemene procedureregels*

In dit artikel is de procedure voorgeschreven die moet worden gevolgd indien
het college van Burgemeester en Wethouders gebruik wil maken van de
bevoegdheid om bij de verlening van een omgevingsvergunning nadere eisen
te stellen.

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

tervisielegging van het ontwerp van het plan. Tevens is hier een regeling opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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 een appartementsgebouw met maximaal 50 woningen mogelijk op het perceel van de voormalige 'Twistvliedschool'. De gemeente De Ronde Venen zal de gronden verkopen aan een ontwikkelaar. Het kostenverhaal geschiedt daarom via de grondexploitatie. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd' en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat de kosten zijn verrekend via de koopprijs en daarmee voor rekening van de ontwikkelaar zijn.

Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, waaronder plankosten, komen voor rekening van de ontwikkelaar. Daarnaast zal met de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente De Ronde Venen aan de ontwikkeling verbonden. Na realisatie van het plan vindt teruglevering van het openbaar gebied aan de gemeente plaats, die voor het beheer en onderhoud zorg draagt.

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inloopavond en klankbordgroep

Op 17 april 2019 is er voor omwonenden een inloopavond georganiseerd waarop twee stedenbouwkundige modellen met 30 en 50 starterswoningen voor de invulling van de voormalige schoollocatie zijn gepresenteerd.

Er is een klankbordgroep ingesteld ten behoeve van de planvorming. In de klankbordgroep zitten vertegenwoordigers uit de wijk. De klankbordgroep denkt mee en adviseert over het bouwplan. Begin april 2020 zijn brieven in de omgeving van de voormalige Twistvliedschool verspreid waarin stond vermeld hoe omwonenden zich aan konden melden voor de klankbordgroep. Op 2 juni 2020 is de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep georganiseerd om de bouw-enveloppe te presenteren aan de omwonenden. Dit was een digitale bijeenkomst in verband met de coronamaatregelen. De opmerkingen van de leden van de klankbordgroep zijn meegenomen in de definitieve versie van de bouw-enveloppe. De bouw-enveloppe werd tijdens de aanbestedingsprocedure gebruikt als leidraad. Op 15 december 2020 is de tweede (digitale) bijeenkomst van de klankbordgroep georganiseerd om de winnaar van de aanbestedingsprocedure bekend te maken. Tijdens deze bijeenkomst zijn ook de eerste beelden van het schetsontwerp getoond. De leden reageerden hier positief op.

8.2 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

Hemelwater

In het plan wordt er gesproken over het afvoeren van het hemelwater op de (primaire) watergang. Het waterschap ziet het liefst dat het water zoveel mogelijk op eigen grond geïnfiltreerd wordt. Gezien de bodemopbouw is dit lastig (zoals aangegeven in het bestemmingsplan). Kan hier met behulp van wadi's of andere oplossingen in de bestemming "groen" invulling aan gegeven worden? Hierdoor kan de afvoer bij (piek) neerslag op de watergangen van het waterschap worden beperkt.

Reactie gemeente

In overleg met de ontwikkelaar wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om wadi's te realiseren.

Verhard oppervlak

Voor de toetsing van de toename/afname van het verhard oppervlak zal er melding moeten worden gedaan bij de afdeling vergunningverlening van het waterschap.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Provincie Utrecht

De provincie heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Veiligheidsregio Utrecht

Alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 maart 2021 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 zijn er een reacties van de provincie Utrecht en Waternet (namens waterschap Amstel, Gooi en Vecht) ontvangen. Beiden hebben echter aangegeven dat het geen zienswijze betreft. Hieronder zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Utrecht

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.

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

In paragraaf 5.7.2 wordt de Keur Amstel, Gooi en Vecht 2019 gemist die sinds november 2019 van kracht is. Deze is meer geënt op de Omgevingswet en biedt ruimte aan maatwerk. De uitgangspunten blijven grotendeels hetzelfde, veranderingen zijn vooral in details en met maatwerk.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.7.2 is de Keur Amstel, Gooi en Vecht 2019 toegevoegd.

Het is wenselijk om water binnen het plangebied te bergen en vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewatersysteem. Waternet adviseert om minimaal rekening te houden met regenbuien van 70 mm per 1 m² in 1 uur goed te

kunnen (blijven) verwerken om overlast te voorkomen. Het opvangen, vasthouden en bergen van dit overvloedige regenwater kan heel goed via infiltratiekratten en/of wadi's, vijver of extra open water (verbreden primaire watergang) worden gereguleerd en gerealiseerd.

Reactie gemeente

In overleg met de ontwikkelaar worden bij de verdere uitwerking van het plan de mogelijkheden voor waterberging/vertraagde afvoer onderzocht.