

GEMEENTE DE RONDE VENEN

BESTEMMINGSPLAN BOTSHOLSEDIJK 18A WAVERVEEN

Opdrachtnummer	:	99.290
ID nr.	:	NL.IMRO.0736.BBP016botsholsd18a-va01
Datum	:	juli 2016
Versie	:	v7
Auteurs	:	mRO b.v., <i>maatschap</i> voor Ruimtelijke Ordering & <i>Oude Elferink vormgeving en advisering</i>
Vastgesteld d.d.	:	6 juli 2016

INHOUDSOPGAVE van de toelichting

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	VOORGESCHIEDENIS.....	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1	ALGEMEEN LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	8
2.2	DIRECTE OMGEVING EN PLANGEBIED.....	9
3	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID.....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
4	PLANBESCHRIJVING.....	20
4.1	INLEIDING	20
4.2	DE BEOOGDE ONTWIKKELING	21
4.3	BEELDKWALITEIT	25
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	26
5.1	GELUID.....	26
5.2	LUCHTKWALITEIT.....	27
5.3	GEUR	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	BEDRIJVGIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	31
5.6	BODEM	32
5.7	WATER	34
5.8	ECOLOGIE.....	37
5.9	ARCHEOLOGIE	40
5.10	CULTUURHISTORIE	42
6	JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1	ALGEMEEN	44
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	46
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	48
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO.....	49
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	49

Bijlagen bij toelichting:

1. Milieuadvies Botsholsedijk 18a Waverveen (Omgevingsdienst Regio Utrecht, 26 januari 2016);
2. Berekening Wegverkeerslawai (mRO, 23 oktober 2015);
3. Motivering omvang zorgwoning met mantelzorg/bijgebouw;
4. Verkennend bodemonderzoek Botsholsedijk 18a Waverveen (Van der Poel Milieu Advies B.V., december 2015).
5. Quicksan flora en fauna (buro Maerlant, 15 maart 2016);
6. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Botsholsedijk 18a Waverveen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Botsholsedijk 18a te Waverveen wordt momenteel als recreatieperceel gebruikt. Ter plaatse is een recreatiewoning aanwezig, die op grond van een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking permanent wordt bewoond.

De bewoners hebben gemeente verzocht de recreatiewoning te vervangen door een reguliere burgerwoning. In verband met ziekte van één van de huidige bewoners is de permanente bewoning van de huidige recreatiewoning problematisch en kan de noodzakelijke zorg op termijn niet meer worden geleverd.

De omzetting naar een nieuwe burgerwoning is om die reden een noodzaak. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' laat een omzetting naar een woonbestemming niet toe. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan voor het perceel nodig.

De gemeente heeft in een schrijven d.d. 18 november 2014 aangegeven onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de omzetting naar de woonbestemming.

Het onderhavige bestemmingsplan dient hiertoe. Het bestemmingsplan maakt de planologische wijziging mogelijk, geeft inzicht in de verschillende voorwaarden en effecten van de beoogde ontwikkeling en biedt het kader voor de omgevingsvergunning.

1.2 Voorgeschiedenis

In juni 2013 heeft een eerste overleg met de gemeente De Ronde Venen plaats gehad over een plan voor nieuwbouw. Daarna is het plan als conceptaanvraag in oktober 2013 voorgelegd aan de Provincie Utrecht in verband met de planologische toelaatbaarheid, met name de Provinciale Verordening (PRV) 2013. In eerste instantie was het provinciale standpunt dat de PRV het plan niet toeliet. Naderhand bleek dat wel mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Het oorspronkelijk ingediende plan is, tegen die achtergrond, vervolgens op enkele punten aangepast.

In november 2014 hebben B&W van de gemeente De Ronde Venen het principebesluit genomen om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan een ontwikkeling van een woning met mantelzorgmogelijkheid op Botsholsedijk 18a in Waverveen en daar de procedure bestemmingsplanherziening voor op te starten.

De omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor een woning van 118 m² en een bijgebouw van 50 m². De huidige woning, de hooiberg/schuur en de kleine schuur op het perceel worden gesloopt.

Het streven om zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen op de eigen plek heeft geleid tot een zeer uitzonderlijke aanvraag voor een eenlaagse woning die volledig zal zijn ingericht op de verzorging van- en het leven met een verlamde partner.

De uitzonderlijkheid van de aanvraag gaat samen met een verbetering van de landschappelijke inpassing (zie ook hoofdstuk 4 van deze toelichting).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Botsholsedijk 18a ligt aan de oostzijde van de kern Waverveen en ten westen van de Vinkeveense plassen. Het plangebied omvat de gronden van het perceel Botsholsedijk 18a. De plangrens is afgestemd op de kadastrale grenzen van het perceel.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Botsholsedijk, aan de oostzijde door het water van de Vinkeveense plassen. De noord- en zuidgrens vormen tevens de (kadastrale) plangrenzen.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur 1 weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de Gemeente Ronde Venen, zoals vastgesteld door de raad op 22 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 9 mei 2006. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming recreatieve doeleinden (VR, art 13).

Op de gronden met de bestemming "recreatieve doeleinden" is het niet mogelijk om een woning te bouwen. Dit betekent dat de realisatie van de woning op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Voor de bouw van de woning is een bestemmingsplanherziening nodig.



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' met rood omlijnd het plangebied.

1.5 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-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.

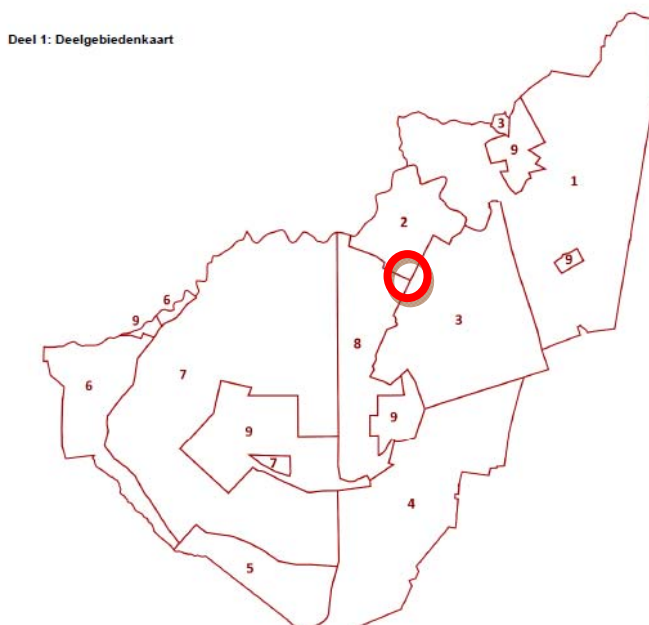
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen landschappelijke structuur

Het plangebied is gesitueerd in de lintbebouwing aan de Vinkeveense plassen. Een landschappelijk aantrekkelijk gebied, gelegen in het Nationale landschap het Groene hart.

De Botsholsedijk vormt de dijk tussen het westelijk gelegen weidegebied en de oostelijk gelegen Vinkeveense plassen en vervult ook een belangrijke waterkerende functie (zie ook hoofdstuk 5).

In de Landschapsnota van de gemeente Ronde Venen is het landschap van de gehele gemeente omschreven. Het plangebied Botsholsedijk 18a is gesitueerd op de grens tussen het oostelijk gelegen recreatiegebied de Vinkeveense plassen met leggers en petgaten en het westelijk gesitueerde agrarische gebied in de droogmakerij (zie bijgaande figuur 3).



Figuur 3. Deelgebiedenkaart Landschapsnota gemeente Ronde Venen, met in rode cirkel de globale ligging van het plangebied. 3 = plasseengebied en 8 = droogmakerijen

In de Vinkeveense plassen zijn legakkers en petgaten aanwezig. Dit zijn resten van het middeleeuwse verkavelingspatroon in het gebied dat doorliep van het midden van Groot-Mijdrecht Zuid tot aan de Angstel en Winkel. Door turfwinning zijn de percelen steeds verder afgegraven, totdat slechts smalle stroken land overbleven om de gewonnen turf op te drogen. Ten behoeve van de afwatering van de oorspronkelijke polder zijn dwars in het gebied een kade en wetering aangelegd, de huidige Groenlandsekade en Vinkenkade. Door veenwinning, plasvorming en droogmakerij is het verkavelingspatroon ten westen van de Groenlandsekade grotendeels verdwenen. Het patroon is nog herkenbaar aan de legakkers in de Noordplas, tussen Botsholsedijk en N201.



Figuur 4. Zicht vanaf de Botsholsedijk ter hoogte van het plangebied. Droogmakerij met agrarisch gebruik en natuurontwikkeling. Bron: Google earth.

De droogmakerij, westelijk van het plangebied kenmerkt zich door de rationele strokenverkaveling in vaste maten. Openheid is hierin een belangrijk landschappelijk kenmerk (zie ook figuur 4).

De Botsholsedijk vormt daarin een belangrijk lijnelement. Langs deze dijk is de lintbebouwing gesitueerd.

2.2 Directe omgeving en plangebied

Kenmerkend in de directe omgeving is de lintbebouwing langs de Botsholsedijk, waarin het plangebied en de huidige bebouwing zich schikt. In voorgaande figuur is dit bestaande lint en bebouwingsmassa weergegeven. Langs de dijk staan gebouwen die vergelijkbaar zijn met of groter zijn dan de bestaande recreatiewoning op Botsholsedijk 18a.

Het betreft zowel enkellaagse als tweelaagse woningen, veelal met een hogere nok dan 18a. De bouwwerken hebben een verscheidenheid aan dakbedekkingen, de goot bevindt zich veelal ter hoogte van het plafond van de begane grondverdieping. Ook het gevelmateriaal is zeer divers, zowel hout, baksteen als stucwerk komen voor.

Op het perceel 18a is een recreatiewoning aanwezig en een bestaande schuur.

Geschiedenis van de kavel

In de jaren 60 van de vorige eeuw is het perceel aangekocht en betrof zowel 18a en 20 (destijds nr. 6). Toen was nog sprake van één terrein met een woning, een schuur, een groentetuin en een hooiberg. Voor de aanleg van de droogmakerij in 1880 was het een brugwachterswoning en diende een sloot op het perceel als doorvaart van de Vinkeveense Plassen naar de plas ter plaatse van de huidige polder Groot-Mijdsrecht.

Het deel van de Botsholsedijk waarop nummer 18a is gesitueerd, was in de jaren zestig van de vorige eeuw te nat voor landbouw of veeteelt. Het perceel was gelegen aan een onverharde weg en werd pas in 1970 aangesloten op het waterleidingnet.



Figuur 5. Bebouwing in het bebouwingslint Botsholsedijk. (Rood omcirkeld liggend plangebied) Bron: Bagviewer gemeente Ronde Venen

Omstreeks 1960 was het beleid van de gemeente erop gericht verkoop van gronden ten behoeve van recreatie tegen te gaan. Bestaande en nieuwe woningen moesten bij voorkeur permanent worden bewoond. Dit had als gevolg dat meerdere kavels een woonbestemming kregen. De eigenaren van deze percelen werden daarmee verplicht hun woning permanent te gaan bewonen. Omdat de familie van de huidige bewoners van nr. 18a het voormalige woonhuis op nr. 18a en 20 bezaten, hoefde de schuur op het terrein geen woonbestemming te krijgen.

In 1969 is het terrein gesplitst in twee aparte kavels. Het deel met de schuur en de hooiberg, zijnde het huidige plangebied nr. 18a, zonder woonbestemming, is in de familie gebleven. In 1969 is de houten schuur verbouwd tot vakantiewoning en de hooiberg tot schuur. Het recreatie-ontmoedigingsbeleid van de gemeente was inmiddels verlaten; er mochten nu juist geen permanent bewoonde woningen meer bijkomen. Wie in de winter gebruik maakte van zijn vakantiehuis, riskeerde een boete.

In 1984 hebben de huidige bewoners het frequenter in gebruik genomen. Het perceel was toen in een verwilderde staat en de grond was sterk ingeklonken. Het huis kon dikwijls alleen op rubberlaarzen worden bereikt. Toentertijd zijn het perceel en de recreatiewoning opgeknapt.

Omdat de recreatiewoning, ondanks opknopwerkzaamheden aan vervanging toe was, is in 2000 een nieuw huis gebouwd. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de ziekte van de bewoner, waarvan op dat moment al sprake was. Dit heeft geresulteerd in een woning met een enkel vloerniveau. Het huis is beperkt van omvang, omdat bij de bouwaanvraag 66m² bebouwd oppervlak was toegekend. De hooiberg werd als schuur en berging in stand gehouden.

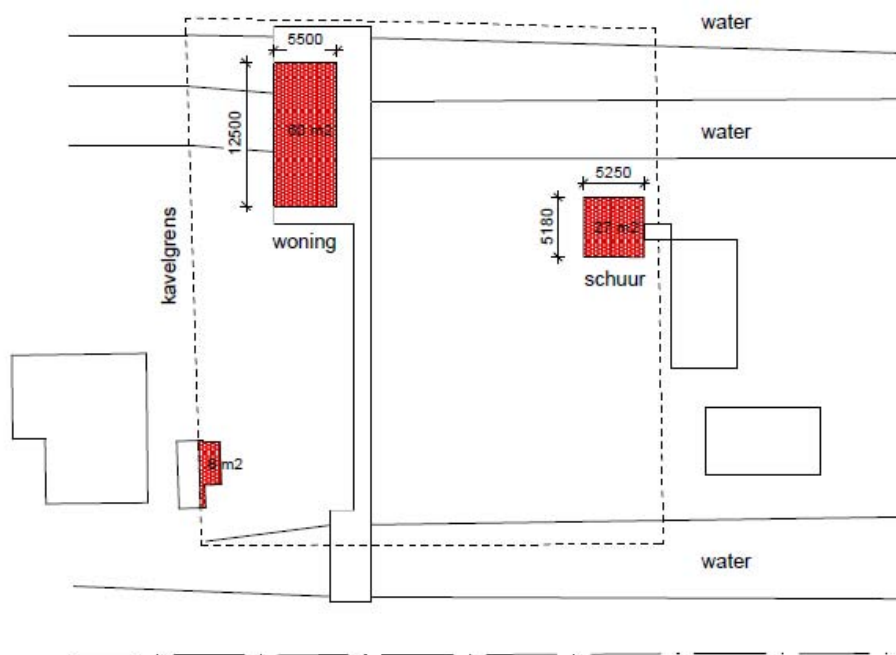
In 2006 is de persoonsgebonden gedoogbeschikking toegekend door de gemeente, in 2008 is deze nog gewijzigd.

In navolgende foto impressies is de bestaande situatie op het perceel en directe omgeving weergegeven.



Figuur 6. Huidige situatie bestaande recreatiewoning

De huidige situatie is in bijgaande figuur 5, 6, 7 en 8 weergegeven. De bestaande woning is direct gesitueerd aan de plas en als het ware over de bestaande sloot gebouwd.



Figuur 7. Huidige situatie Botsholsedijk 18a (bron dok architecten)



Figuur 8. Huidige situatie directe omgeving

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van hogere overheden. Gezien de kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Relatie met het plangebied

Voor het voorliggende bestemmingsplan is slechts één nationaal belang, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten,

relevant. Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat het voorliggende bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd voordat het wordt vastgesteld en er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Bovendien is in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging opgenomen. Een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming is daarmee geborgd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een onderdeel van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is onder meer bedoeld zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en ook daadwerkelijk te realiseren. Ontwikkelingen die niet voorzien in een (regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale en intergemeentelijke) behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale, intergemeentelijke) vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De bouw van één woning is, conform jurisprudentie geen vorm van verstedelijking. Formeel hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet worden ingevuld.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding. Weliswaar ligt het plangebied in de ecologische hoofdstructuur, maar de beoogde ontwikkeling heeft hierop geen negatief effect (zie ook hoofdstuk 5).

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 0 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening hiervan 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 hierna) 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 drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

Algemene beleidslijnen

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Landelijk gebied

Provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen, maar ook om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij. Ook de te realiseren Ecologische Hoofdstructuur (EHS) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van de EHS het belang voor de kwaliteit van de natuur, voor de ecologische samenhang en voor de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.).

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave waar omzetting van landbouwgrond naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om:

- kernrandzones
- recreatiezones
- gebieden binnen en direct grenzend aan de groene contour

Buiten deze gebieden is de inzet van rood-voor-groen niet mogelijk, behoudens kleinschalige verbetering vanuit bestaande bouwpercelen. Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het provinciaal beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie.

Natuur/EHS

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van die EHS. De EHS zal behouden en verder ontwikkeld worden. Nieuwe

ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Om dit zeker te stellen geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime.

Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd. De volgende instrumenten zijn beschikbaar:

- *uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies*. Kleinschalige ontwikkelingen in de EHS zijn mogelijk mits ze aansluiten bij een bestaande andere functie en ze op al verstoord terrein plaats vinden;
- *plussen en minnen / mitigeren*. Het negatieve effect van een ontwikkeling kan met voor natuur positieve ingrepen worden opgeheven zodat er geen sprake is van een significante aantasting van de EHS;
- *herbegrenzing van de EHS*. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan het instrument herbegrenzing worden ingezet, mits dit leidt tot een gelijkwaardige of betere kwaliteit van de EHS;
- *saldobenadering*. Toe te passen bij een combinatie van ontwikkelingen die in een gezamenlijk ruimtelijk plan worden opgepakt en die per saldo een meerwaarde voor natuur opleveren.

Het is mogelijk dat ook ontwikkelingen buiten de EHS van invloed zijn op het functioneren van de EHS. Daarbij is te denken aan ontwikkelingen die een versturende invloed hebben, of ontwikkelingen die leiden tot aanpassingen van het watersysteem in de buurt van een verdrogingsgevoelig natuurgebied. De provincie vraagt gemeenten te voorkomen dat ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS een negatieve invloed hebben op het functioneren van de EHS.

Verdrogingsgevoelige gebieden

De begrenzing van verdrogingsgevoelig natuur is uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 overgenomen in de PRS en aangepast aan de nieuwe EHS-begrenzing. De begrenzing van deze gebieden in het Waterplan moet hierop nog aangepast worden. Verdrogingsbestrijding is nodig voor het behoud/herstel van de kwaliteit van die delen van natuurgebieden die verdrogingsgevoelig zijn en is dus een middel om de EHS kwalitatief in orde te krijgen. Om een toename van de verdroging te voorkomen worden via het Waterplan eisen gesteld aan de waterhuishouding in en om de verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Voor deze gebieden is het voorkomen van verslechtering van de waterkwaliteit en –kwantiteit ter plaatse als gevolg van een voorgenomen ontwikkeling belangrijk. Dit kan van invloed zijn op nieuwe ontwikkelingen in en nieuwe ontwikkelingen rondom de verdrogingsgevoelige natuur. Om die reden bevat de PRV, in aanvulling op het Waterplan, een regel die dit ondersteunt. Deze regel geldt voor de TOP- en subTOP-gebieden zoals opgenomen in deze PRS met daaromheen een bufferzone van 500 meter.

Relatie met het plangebied

Voorgaand geschetst provinciaal beleid speelt een belangrijke rol in dit bestemmingsplan.

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied

en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar

Het plangebied is gesitueerd in het landschap Groene Hart, waar de provincie uitgaat van behouden en versterken van de volgende kernkwaliteiten

- ✓ openheid;
- ✓ (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- ✓ landschappelijke diversiteit;
- ✓ rust & stilte.

Ander relevant gegeven is de ligging in 'Aardkundige waarden'

Aardkundige waarden vormen het structurerende reliëf in het Utrechtse landschap. Het beleid is gericht op het behouden en beschermen van aardkundige waarden als drager van de identiteit van het Utrechtse landschap. Als voorgestelde ruimtelijke ingrepen botsen met de aardkundige waarden in een gebied is een gedegen afweging tussen de ruimtelijke ingreep en het behoud van de aardkundige waarden nodig.

Tevens is het plangebied gesitueerd in de EHS, waar voornoemd 'nee-tenzij' principe van toepassing is. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (PRV)

De PRV omvat de regels waar gemeente zich aan moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De PRV staat het permanent bewonen van recreatiewoningen niet toe. Dit betekent niet dat een perceel met een recreatieve bestemming niet kan worden veranderd in een bestemming 'wonen'.

In artikel 4.4. van de PRV staat dat verstedelijking (ook) in bebouwingslinten kan plaatsvinden mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ✓ verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- ✓ bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
- ✓ belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Een bebouwingslint is hierin getypeerd als een aaneengesloten bebouwing in een langgerekte vorm waarvoor geen rode contour is opgenomen. De bebouwde omgeving aan de Botsholse dijk voldoet aan de beschrijving van 'bebouwingslint'.

In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie nader omschreven. Duidelijk is dat deze beoogde ontwikkeling past in het landschapslint en er volstrekt geen sprake is van een onevenredige aantasting van omliggende functies.

De omzetting van een recreatiewoning naar de reguliere woonfunctie vindt zoals voornoemd, plaats in de ecologische hoofdstructuur.

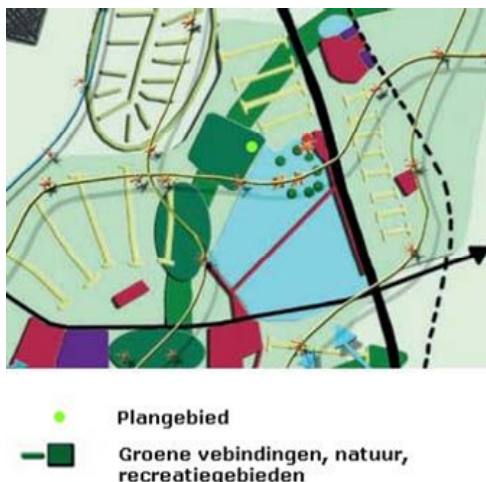
Dit houdt voor ruimtelijke plannen in dat nieuwe ontwikkelingen in de EHS per saldo niet mogen leiden tot significante aantasting van de EHS, tenzij er een groot openbaar belang is én alternatieven ontbreken.

Ruimtelijke plannen moeten daarom getoetst moeten worden op de vraag of het plan significant negatieve effecten op de natuur heeft. In hoofdstuk 5 is deze zogenaamde 'nee tenzij toets' verwoord. Daaruit blijkt dat de beoogde bebouwing geen enkel nadelig gevolg oplevert voor de natuur en daarmee de ecologische hoofdstructuur.

Hiermee is geen sprake van strijdigheid met het provinciale beleid verwoord in de PRS en de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030



Figuur 9. Ligging plangebied in relatie tot de structuurvisie

Met de Structuurvisie De Ronde Venen wordt voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer Structuurvisies vast te stellen. In de Structuurvisie worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaak van het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven.

Maar De Ronde Venen wil ook een gemeente zijn waar het goed recreëren is, waar gezellige kleine aantrekkelijke kernen zijn en waar het goed wonen en werken is. Een netwerk van groene en blauwe verbindingen, gezellige dorpen met

voldoende aanbod, mooie woonomgevingen en een gevarieerde werkgelegenheid zorgen daarvoor. In verder een weids open landschap. De verbindingen met de stad en haar voorzieningen zijn geoptimaliseerd en verblijven of wonen in De Ronde Venen is gewild.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt volgens de structuurvisie in een groen-blauwe verbinding. Het bouwplan heeft geen negatieve invloed op dit beleid, zodat hiermee geen strijdigheid ontstaat. Dit wordt ook nog eens onderschreven in de zogenaamde 'nee tenzij toets, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de natuurwaarden (zie ook hoofdstuk 5).

3.3.2 Landschapsnota gemeente Ronde Venen

In hoofdstuk 2 is al gememoreerd aan de gemeentelijke landschapsnota, waarin het gehele het landschap van de gehele gemeente is omschreven. Het plangebied Botsholsedijk 18a is gesitueerd op de grens tussen het oostelijk gelegen recreatiegebied de Vinkeveense plassen met legakkers en petgaten en het westelijk gesitueerde agrarische gebied in de droogmakerij. De gemeente streeft naar behoud en versterking van de landschapstypen.

Relatie met het plangebied

Het beoogde plan gaat uit van die beleidslijn. Het bouwplan voorziet in een belangrijke zichtlijn, waardoor het zicht op de plas wordt versterkt. Tevens draagt een betere situering van de bouwkaavel, langs de dijk, bij aan het beeld van de lintbebouwing (zie ook hoofdstuk 4).

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het planinitiatief behelst de omzetting van een recreatiewoning naar een reguliere woonbestemming. Voor bewoning van de recreatiewoning geldt sinds 2006 een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking, die in 2008 is omgezet naar een persoons- en perceel gebonden beschikking. Dit houdt in dat de beschikking uitsluitend van toepassing is op de huidige bewoners en alleen geldt voor het perceel Botsholsedijk 18a. Daarnaast is de beschikking niet overdraagbaar en vervalt in geval van verhuizing of overlijden van de bewoners.

Beleidsmatig gevolg van de beschikking is dat niet handhavend wordt opgetreden tegen het gebruik van de recreatiewoning, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Echter, de omvang en vormgeving van de woning maakt dat niet kan worden voldaan aan de noodzakelijke zorgvraag van een van de huidige bewoners. Ondanks het gegeven dat de recreatiewoning in 2000 is vernieuwd en indertijd al rekening is gehouden met de ziekte van die bewoner, waarvan op dat moment al sprake was.

De omvang van 66 m² bebouwd oppervlak en een woning met een enkel vloerniveau is ontoereikend om te kunnen voldoen aan de toekomstige zorgvraag van de genoemde bewoner. Een verdere achteruitgang van de gezondheidstoestand, die ook in nabije toekomst actueel blijft, vraagt om een andere woning.

Doel is immers beide bewoners zo lang mogelijk aan de Botsholsedijk te laten wonen. Doorgangen zijn in de huidige situatie te smal voor een rolstoel of rolbed. Slaap- en verblijfsruimtes bieden geen ruimte voor assistieve hulpmiddelen als een tillift; noch kan verzorging en verpleging aan bed plaatsvinden.

Kast- en bergruimte zijn te hoog om vanuit de rolstoel te kunnen bereiken. De keuken is niet geschikt voor gebruik vanuit de rolstoel. De sanitair ruimte is te klein voor gebruik met een doucherolstoel of voor het plaatsen van een bad met badlift.

Dit gegeven vormt de aanleiding voor het bouwen van een nieuwe woning en de grondslag voor B&W van De Ronde Venen om onder voorwaarden mee te werken aan ontwikkeling van een woning met mantelzorgmogelijkheid op Botsholsedijk 18a in Waverveen en om daarvoor een procedure voor bestemmingsplanherziening op te starten. De ontwikkeling betreft de planologische wijziging van een recreatiewoning naar een woning tot ca. 475 m³ waarbij de mantelzorg binnen de vergunningsvrije bouw mogelijkheden wordt gevonden en waarbij de omvang van de bestaande berging meetelt als vergunningsvrije bebouwing.

De genoemde voorwaarden zijn:

1. de ontwikkeling betreft de planologische verandering van een recreatiewoning naar een woning tot 475 m³ waarbij de mantelzorg binnen de vergunningsvrije bouw mogelijkheden wordt gevonden en waarbij de omvang van de bestaande berging meetelt als vergunningsvrije bebouwing en bestaande woning wordt gesloopt;
2. de ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van omliggende functies of waarden en resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit waarbij deze kwaliteit wordt neergelegd in een beeldkwaliteitsplan waarbij

- de dan ontstane vergunningsvrije bouwmogelijkheden nadrukkelijk in de beschouwing worden betrokken;
3. de ontwikkeling past binnen de doelstellingen voor de Ecologische Hoofdstructuur.

4.2 De beoogde ontwikkeling

De noodzakelijke nieuwbouw is volledig gericht op het faciliteren van het gebruik van hulpmiddelen (assistieve technologie), zoals (elektrische) rolstoel, personen tillift, verrijdbaar hoog- laagbed en een bad met badlift of een douche met doucherolstoel.

Schematisch is dit in bijgaande plattegrond in figuur 10 weergegeven. (In Bijlage 3 is een motivering van de noodzakelijke omvang opgenomen, alsmede beide figuren leesbaar en groter).

Het ontwerp van de vervangende woning gaat uit van een eenvoudig, zeer open eenlaagse woning waarin alle verblijfsruimten te bereiken zijn met een verrijdbaar bed.

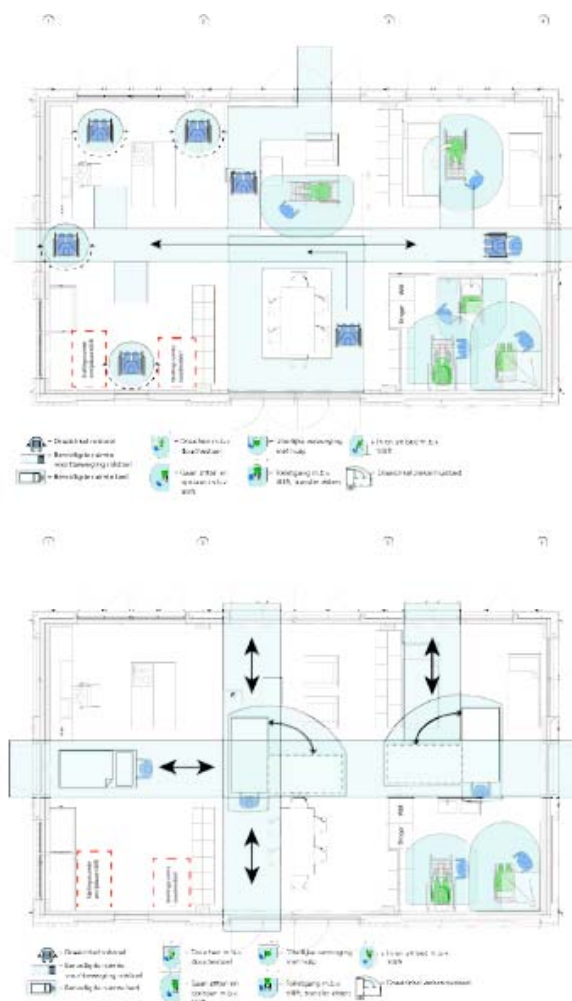
Daarnaast is ruimte gereserveerd voor het stallen/gebruiken van o.a. een scootmobiel, een elektrisch rolstoel en een personen tillift. Het huis is geheel op die situatie toegesneden.

Het aantal extra m² dat nodig is voor de rolbed-toegankelijkheid, aangepast sanitair en aangepaste kastruimte bedraagt 43m².

Het grondoppervlakte van de nieuwe woning bedraagt ca. 118 m². De inhoud van de woning bedraagt ca. 475 m³. In bijlage 3 is een motivering opgenomen van de noodzakelijke omvang van de aangepaste woning

De woning is eenlaags, met kap.

In navolgende figuur 11 is de bestaande en de nieuwe situatie weergegeven



Figuur 10. Schematische weergave plattegrond met beweging en opstelruimte hulpmiddelen.

Bron: dok architecten.

(In bijlage 3 zijn deze figuren groter en leesbaar weergegeven)



Bestaande situatie. Bron: dok architecten

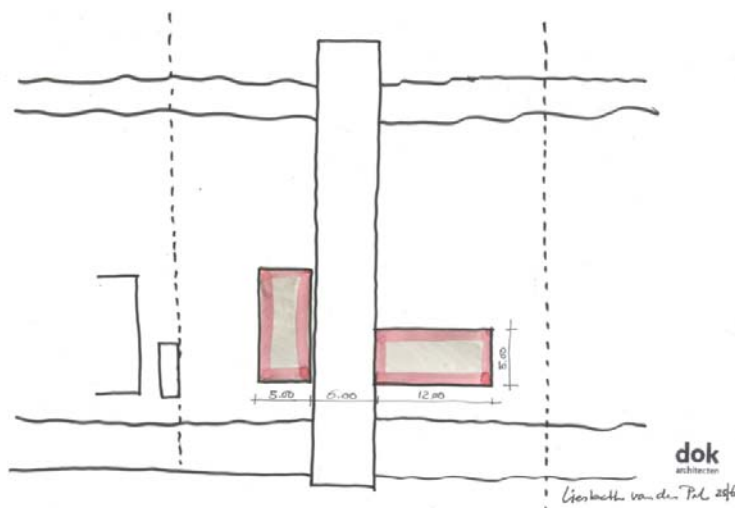


Figuur 11. Nieuwe situatie. Bron: dok architecten

De woning wordt, in tegenstelling tot de huidige situatie niet over de bestaande sloot gebouwd, maar juist meer westelijk op de kavel gesitueerd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor oppervlakte water. Met het bouwplan ontstaat een blijvende, sterke zichtlijn vanaf de dijk richting de plassen in de vorm van een doorlopende ontsluiting van het perceel tussen de bouwvolumes door naar het water. Aan de rechterkant (gezien vanaf de dijk) van de lijn is de woning geprojecteerd. Aan de andere kant is het bouwvolume met het mantelzorgverblijf gesitueerd. Aan de waterkant

doorsnijdt de lijn de rietkraag. Omdat de lijn functioneel het perceel zowel vanaf de weg als vanaf het water ontsluit, is de openheid gegarandeerd. Het bestemmingsplan gaat ook uit van bebouwingsvrije zone voor deze zichtlijn.

Het mantelzorg gebouw annex bijgebouw heeft een eenvoudige rechthoekige vorm, is circa 50 m² groot, met pannendak en houten gepotdekselde gevels. De benodigde inhoud is 250 m³;



Figuur 12. Positionering van de woning en bijgebouw met doorzicht op de plas. Bron: dok architecten

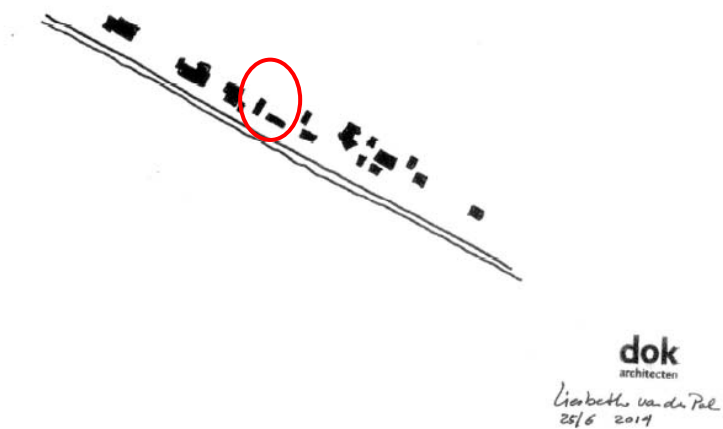


Figuur 13. Nieuwe situatie met doorzicht naar de plas. Bron: dok architecten

De nieuwe positionering op de kavel versterkt het beeld van de lintbebouwing langs de Botsholسدijk (Zie figuur 12 en 13.)

In tegenstelling tot de huidige situatie staat de woning niet langer achter op de kavel, over de bestaande sloot, grenzend aan de plas, maar is duidelijk sprake van een oriëntatie van de woning op de dijk.

In bijgaande figuur 13 en 14 is de situering ten opzichte van de dijk van het beoogde plan en de directe omgeving gevisualiseerd. Het bouwplan past in de lintbebouwing en versterkt het stedenbouwkundig en landschappelijk concept.



Figuur 14. Lintbebouwing langs de Botsholsedijk, met in rode cirkel het plangebied. Bron: dok architecten

Tot slot in bijgaande figuur een impressie van het beoogde bouwplan.



Figuur 15. Impressie bouwplan Botsholsedijk 18a. Bron: dok architecten

4.3 Beeldkwaliteit

De verschillende beeldkwaliteit-aspecten zijn in voorgaande beschreven. Samenvattend en toegespitst op de voorgestane beeldkwaliteit geldt het volgende;

- De hoofdbebouwing wordt in de lintbebouwing gerealiseerd en volgt de voorgevelrooilijnen van aanliggende bebouwing.
- De hoofdbebouwing is georiënteerd op de dijk
- De bebouwing wordt in maximaal één bouwlaag met kap uitgevoerd.
- De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk ca. 3 en 4,5 m.
- Tussen hoofdgebouw en bijgebouw is sprake van een zichtlijn naar de plas. Deze zone mag niet worden bebouwd.
- Het bijgebouw kan worden aangewend voor mantelzorg en heeft een maximale omvang van 50 m².
- Het bijgebouw staat haaks op de dijk, waardoor een betere zichtrelatie naar de plas is gewaarborgd.
- Er wordt gebouwd met hout, baksteen, staal, glas etc.
- Het woonperceel zal een natuurlijk karakter krijgen, overeenkomstig de toegekende Natuur bestemming voor een groot deel van het terrein. De natuurbestemming kent geen bouw mogelijkheden.

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Van de Botsholsedijk zijn geen verkeersstellingen bekend. De weg heeft enkel en alleen een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende percelen. Totaal worden er ca. 35 percelen op ontsloten, inclusief de percelen aan de Botsholsedwardsweg. Een verkeersintensiteit van ca. 250 mvtg/etmaal mag hier maximaal worden verwacht. De mogelijke vestiging van het museum Ronde Venen op het noordelijk gelegen perceel Botsholsedijk 30a, zal mogelijkwerwijs een verhoging van de verkeersintensiteit van ca. 40 mvtg/etmaal tot gevolg kunnen hebben.

Deze verkeersintensiteiten zullen geen geluidoverlast tot gevolg hebben.

Met behulp van standaardrekenmethode I wegverkeerslawaa is een indicatieve berekening gemaakt.

Er is gerekend met de volgende uitgangspunten;

- Een etmaal intensiteit van 750 mvtg/etmaal in het prognosejaar 2025. Dit is een verdrievoudiging ten opzichte van de huidige situatie en daarmee zeer ruim berekend. Praktijk zal naar verwachting ruim minder zijn.
- Een verdeling van 95 % lichte, 3% middel en 2 % zwaar verkeer, in de dag en avondperiode en een verdeling van 98 % lichte en 2 % middelzware voertuigen in de nachtperiode.
- Een waarneemhoogte van 1,5 meter
- Een wegdekhoogte van 1,5 meter.
- Een snelheid van 80 km/uur. De maximum snelheid in de praktijk is op de Botsholsedijk 60 km/uur.

De afstand van de voorgevel tot de as van de Botsholsedijk bedraagt minimaal 18 meter.

Op een waarneemhoogte van 1,5 meter, bedraagt de L-den exclusief aftrek art. 110g, 47,7 dB.

Hiermee, wordt ondanks de hogere gehanteerde verkeersintensiteit en snelheid ten opzichte van de werkelijke situatie, nog steeds voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een hogere grenswaarde is derhalve niet noodzakelijk en de uitvoerbaarheid in het kader van de Wet geluidhinder is gewaarborgd. In de bijlage zijn de resultaten van de berekening opgenomen.

5.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Algemeen

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Besluit Niet In Betekenende 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 betekenende 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ 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.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 1 woning. Hiermee draagt het plan 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende 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.

5.2.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object. De woning in het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Binnen 100 meter zijn echter geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen. Tevens zijn in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor gesitueerd.

Het voorgaande betekent dat de woning in het plangebied geen geurhinder van veehouderijen zullen ondervinden. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de komst van de woning.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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 en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging in 2014 van kracht worden. 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 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart 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. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

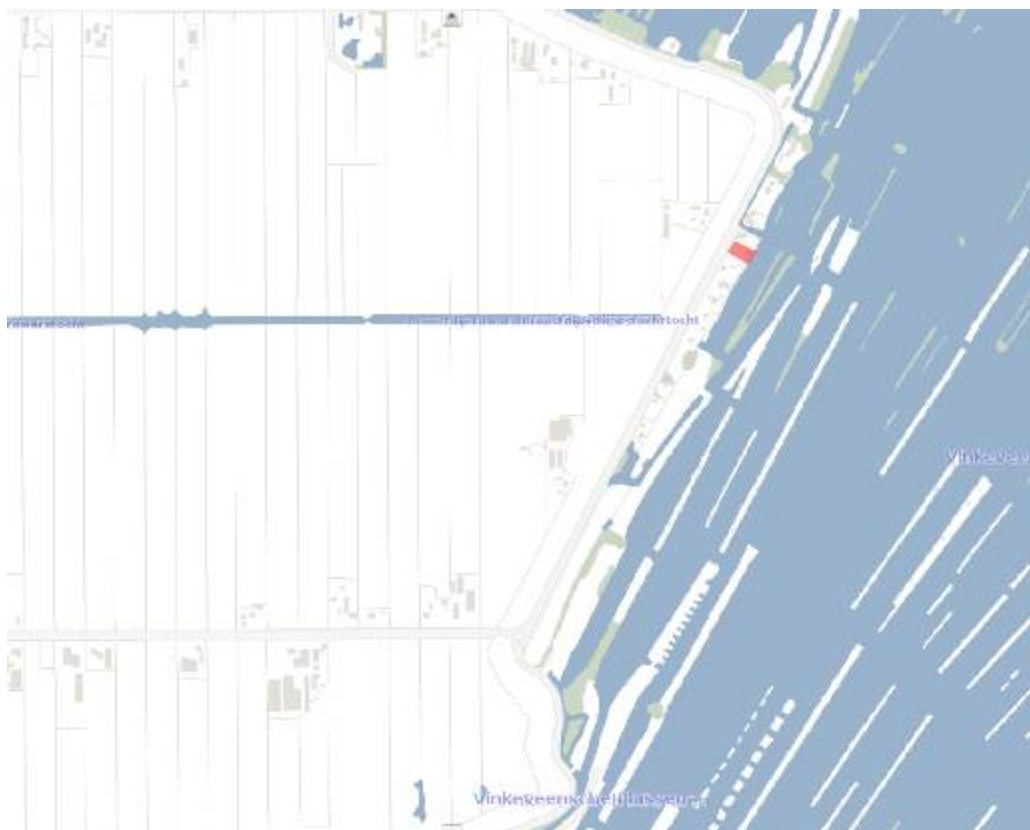
Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR contour (belemmeringenstrook) van deze leiding. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen beperking voor de realisatie van de woning in het plangebied. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied voor het GR.



Figuur 16. Uitsnede risicokaart voor het plangebied (rood) en omgeving
(bron: www.risicokaart.nl)

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.5.1 Algemeen

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning. Wonen is een milieugevoelige functie.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van het plangebied zijn gevestigd aan de overzijde van het plangebied en betreft een rietsnijder (Botsholsedijk 3, 3a).

Op de bedrijfspercelen aan de Botsholsedijk zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bedrijven uit ten hoogste categorie B toegestaan. Dit is vergelijkbaar met categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter, conform de richtlijn. De afstand van het plangebied tot de bedrijfspercelen aan de Botsholsedijk bedraagt echter ruim 60 meter. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Uitzondering hierop vormt de uitrit van het perceel, die op circa 25 meter van de nieuw te bouwen woning is gelegen.

Op dezelfde afstand als de nieuw te bouwen woning zijn bestaande woningen aanwezig, namelijk Botsholsedwardsweg 18, 20, 22 en 24. Ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden uit de handreiking, vormt de nieuwe woning geen grotere beperking voor het genoemde bedrijf. Het bedrijf moet in de huidige situatie immers al voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit ten aanzien van omliggende woningen. Het betreffende bedrijf genereert niet of nauwelijks meer verkeer dan een standaard woning. Van enige vorm van hinder is geen sprake.

Het voorgaande betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de woning in het plangebied. Daarnaast worden bedrijven hierdoor niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het bestemmingsplan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Op het perceel Botsholsedijk 18a te Waverveen is bij de Omgevingsdienst regio Utrecht het volgende bekend:

- historisch bodemonderzoek (Milieudienst Noord-West Utrecht; d.d. 23 november 1998). Uit het onderzoek bleek dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid van toemaakdek;

- verkennend bodemonderzoek (Chemielinco; kenmerk 99024; d.d. 12 februari 1999). Uit het onderzoek bleek dat op de locatie matige verontreinigingen zijn vastgesteld door de aanwezigheid van toemaakdek.
- er zijn geen (voormalige) sloten bekend;
- er is geen geval van ernstige bodemverontreiniging bekend;
- er zijn geen (voormalige) verdachte bedrijfsactiviteiten bekend;
- er zijn geen tanks bekend.

Op basis van deze informatie kan worden gesteld dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem door het aanwezige toemaakdek. Daarom zouden er belemmeringen kunnen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging. In een dergelijk toemaakdek komen veelal beperkte verontreinigingen voor maar er zijn situaties bekend waar sprake is van een ernstige verontreiniging. Dit kan dus niet uitgesloten worden.

Gelet op het bovenstaande is door adviesbureau Van der Poel Milieu Advies B.V. recent een bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennd bodemonderzoek Botsholsedijk 18a Waverveen' (december 2015) genaamd. De rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor het perceel de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Het opgeboorde materiaal is zintuigelijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

De grondmengmonsters zijn geanalyseerd. In de bovengrond en ondergrond is een aantal van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden overschrijden (o.a. koper, molybdeen, kwik, lood en PAK). De gemeten overschrijdingen zijn echter dusdanig gering dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet verdacht" kan worden beschouwd is op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten echter niet juist gebleken. De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is wel juist gebleken.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het plan. Wel wordt opgemerkt dat de grond niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

5.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor de uitvoering van het plan.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

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 waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, 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. In de gemeente Ronde Venen wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek.

5.7.2 Beleid duurzaam stedelijk 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 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Grondwaterplan 2008-2013;
- Provinciale Milieuverordening;
- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Regionaal (waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek)

- Waterbeheerplan 2010-2015
- Keur AGV

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'.

In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

Keur AGV

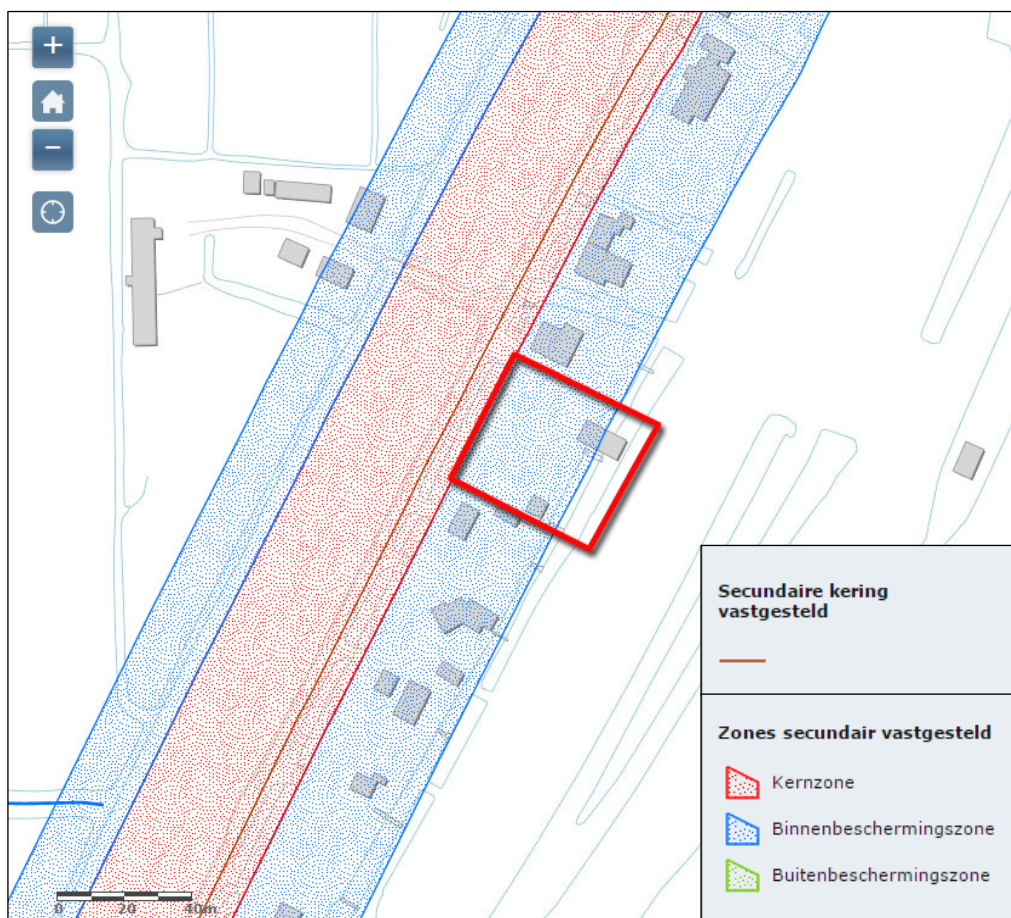
Naast het waterbeheerplan beschikt het Waterschap AGV over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een woning met bijgebouw mogelijk. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dat op deze locatie een recreatiewoning mogelijk maakt, neemt de verharding ten behoeve van bebouwing niet toe.

De oppervlakte aan terreinverharding neemt eveneens niet toe.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.



Figuur 17. Secundaire waterkering Botsholسدijk en bijbehorende beschermingszone in relatie tot het plangebied (in rood)

(bron: Legger voor waterkeringen, waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

De Botsholsedijk is een secundaire waterkering, die een beschermingszone kent. Doel is om het gebied achter de dijk tegen overstroming te beschermen. Op de deze waterkering is de zogenaamde Keur van het waterschap van toepassing. Daarbij is onderscheid gemaakt in de kernzone van de waterkering en de daaromheen gelegen beschermingszones.

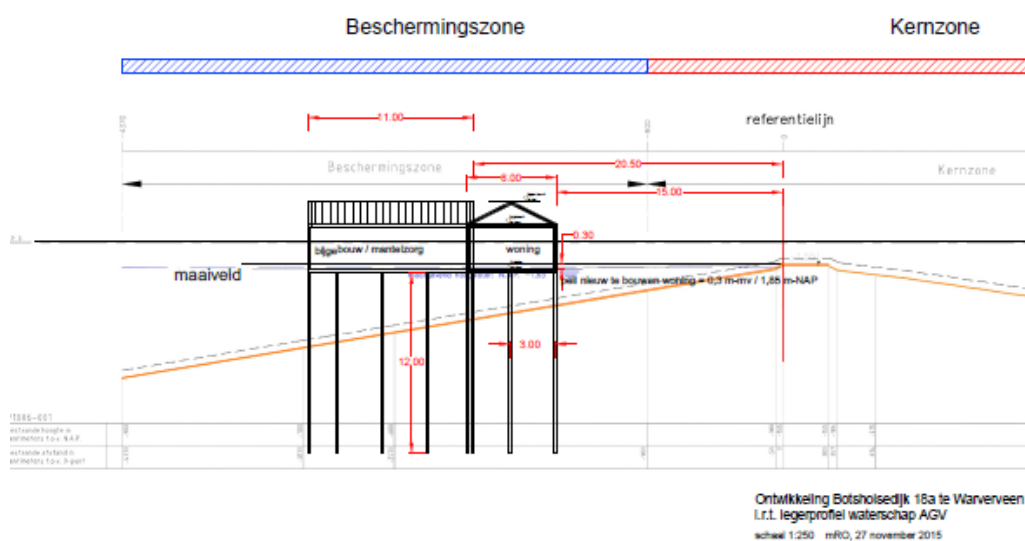
Het plangebied ligt buiten de kernzone, maar wel grotendeels binnen de 'binnenbeschermingszone'. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht. De bouw van de woning vindt binnen de 'binnenbeschermingszone' plaats.

Op grond van het beleid van het waterschap AGV dient de waterkering en bijbehorende beschermingszone planologisch beschermd te worden. In dit kader is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en waterstaat toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor bouwwerken ten behoeve van de medebestemmingen, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hierover heeft geadviseerd. Werken en werkzaamheden die schade zouden kunnen aanrichten aan de waterkering zijn aan een omgevingsvergunning verbonden, zodat hieraan alleen medewerking kan worden verleend als de betreffende werken en werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van waterstaat en/of waterkering.

Overleg AGV

Over het bouwplan heeft per mail overleg plaatsgevonden met Waternet, afdeling Planadvies & vergunningen. De toekomstige bebouwing moet zettingsvrij en geheel buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering te worden gebouwd.

Het bouwplan is uitgezet in een dwarsprofiel van het leggerprofiel van AGV, waarin de locatie ten opzichte van de Botsholsedijk is aangegeven, alsmede de ligging ten opzichte van de secundaire waterkering en de beschermingszone. In bijgaande figuur is dit aangegeven.



Figuur 18. Ontwikkeling Botsholsedijk 18a ten opzichte van het leggerprofiel waterschap AGV, mRO

Conclusie is dat het bouwplan vergunbaar is, aangezien het in de beschermingszone ligt en buiten de Kernzone en zettingsvrij wordt gebouwd. Voor de bouw is een watervergunning nodig, die via het omgevingsloket kan worden aangevraagd.

In dit planologische kader gaat het om de conclusie dat het geheel uitvoerbaar is.

Riolering, hemelwater

De nieuwe woning zal worden aangesloten op de vuilwaterriolering. Ter plaatse is sprake van een drukriool, waar de woning op wordt aangesloten. Het hemelwater wordt hergebruikt voor irrigatie etc. Via een overloop zal hemelwater worden geloosd in de bodem en op het oppervlaktewater. Hierbij wordt bij de bouw van de woning uitsluitend gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen, zodat verontreiniging van het afstromende hemelwater wordt voorkomen.

5.7.4 Conclusie

Ter bescherming van de secundaire waterkering van de Botsholسدijk is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Omdat de beoogde nieuwe woning binnen de bijbehorende beschermingszone ligt dient voorafgaand aan de bouw van de woning een vergunning bij het waterschap aangevraagd te worden.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

5.8.2 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

5.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van

werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'botshol'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 200 meter.



Figuur 19. Natura 2000

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is in de EHS gesitueerd (EHS). Binnen het EHS geldt de 'Nee-tenzij' benadering. Bestemmingswijziging is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

5.8.5 Relatie met het plangebied

Het effect op de Ecologische Hoofdstructuur blijft beperkt indien de ingrepen niet of nauwelijks buiten de contour van de bebouwing plaats vinden. Ook het bebouwen van bestaande verharding en tuin heeft weinig invloed (niet significant).

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en is thans in gebruik als erf, moes- en siertuin. In de nieuwe situatie zal het gaan om een woning met mantelzorgersverblijf, waarbij het gebruik van de rest van het perceel ongewijzigd blijft. In feite bestaan de enige veranderingen uit een toename van het bebouwd oppervlak en een andere situering daarvan, alsmede de formele wijziging van recreatief wonen naar wonen. Het huidige perceel bestaat voor een groot deel uit gazon, met daarin uitsparingen moestuin en enkele fruitbomen. Op het perceel staan ook enkele berken, wilgen en elzen, met name aan de rand van de Plassen. In of aan de woning bevinden zich geen verblijfplaatsen van vogels of vleermuizen. In de bomen is in principe nestgelegenheid, maar deze blijft in stand. Er zijn geen diersoorten die het perceel gebruiken om van de droogmakerij naar de Plassen en vice versa te trekken. Op foeragerende of overtrekkende vogels heeft het plan geen effect.

De nieuwbouw leidt niet tot toename van geluids- en lichtbelasting, ook is er geen sprake van verkeersaantrekkende werking. Het ligt daarom niet in de verwachting dat in het plangebied vaste rust of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aanwezig zijn. Door de verplaatsing van de huidige woonlocatie, die nu boven de bestaande sloot is gesitueerd, naar het gazon, zal ter plaatse van de oeverranden een verbetering van de ecologische situatie plaatsvinden.

Voor de bouw van de woning zullen bovendien geen bomen worden gekapt of bosschages worden verwijderd. Ook worden er geen waterpartijen gedempt.

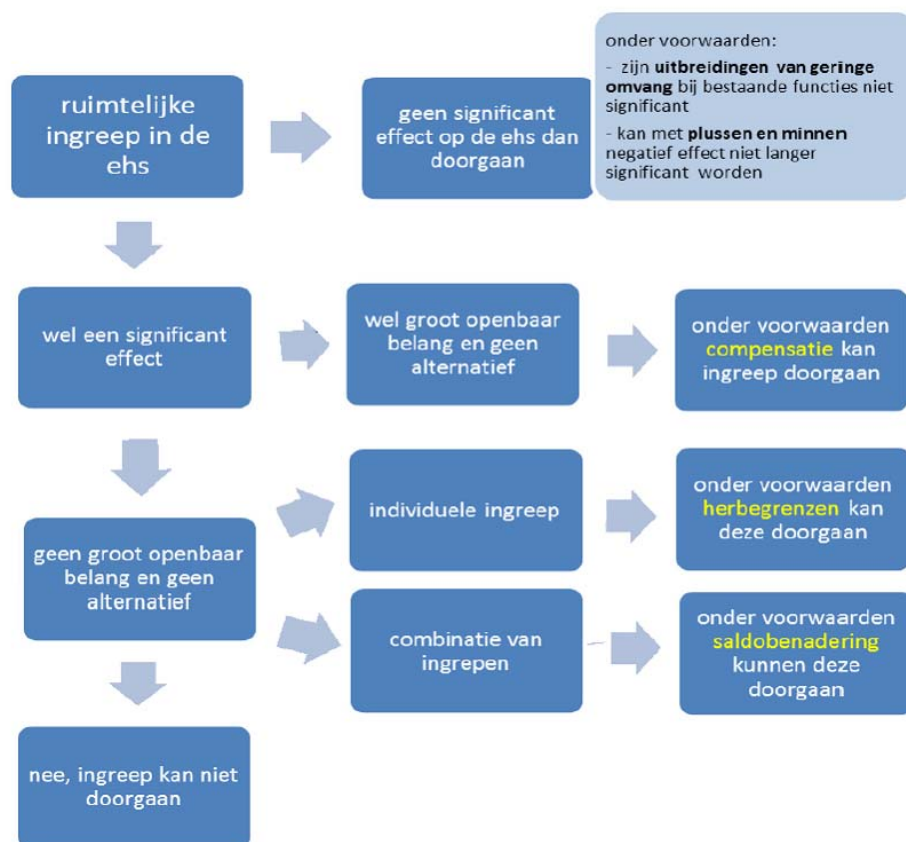
Voor het plangebied is door bureau Maerlant een ecologisch onderzoek in de vorm van een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is in bijlage 5 van deze toelichting opgenomen. De conclusies van dit onderzoek onderschrijven voorgaande. In het plangebied kan in de nabijheid van de werkzaamheden mogelijk sprake zijn van broedende vogels. Aanbevolen wordt de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen.

5.8.6 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het plan naar verwachting niet zal leiden tot de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent onder meer dat de aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

De uitvoering van een uitgebreide 'nee tenzij toets' is niet noodzakelijk. In bijgaande figuur is het toetsingsschema van de 'nee-tenzij toets' nog eens weergegeven.



Het beoogde bouwplan blijft in de eerste rij van het schema. Er is sprake van een 'uitbreiding van geringe omvang, bij een bestaande functie'. Formeel is sprake van een omzetting van het bestaande (wonen) annex recreatief wonen naar een reguliere woonbestemming. Echter, conform de bestaande gedoogbeschikking is ook in de huidige situatie al vele jaren sprake van wonen en moet de uitbreiding worden gezien als voornoemde kleine ingreep in een bestaande woonfunctie. De oever, met natuurwaarden, verbetert doordat de woning niet boven de waterlijn, maar op het perceel wordt gebouwd. Een groot deel van de woonkavel krijgt een natuurbestemming en er worden geen ecologische waarden verstoord.

5.9 Archeologie

5.9.1 Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen

stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

In de gemeente De Ronde Venen geldt een beleidskaart ten aanzien van het aspect archeologie. Op de archeologische beleids- en verwachtingskaarten wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. De volgende categorieën worden daarbij onderscheiden:

Waarde	Vrijstellingsgrens	(Landschaps-)elementen of verwachtingen
AWG1	0 m ²	Rijksmonument: slot Abcoude. Monumentenvergunning aanvragen bij de RCE.
AWG2	50 m ²	- historische kernen - AMK-terreinen - onderdelen Stelling van A'dam - molens met buffer van 50 m - gebied rondom slot Abcoude - buitenplaats nabij Abcoude - Proosdijhuijs - enkele terreinen rondom Rijksmonumenten (gebouwde)
AWV1	100 m ²	- kreekruggen - ontginningsassen - lijnen, zuwes, kaden, Bijleveld, Geuzensloot, ontginningsdijken - water binnen historische kernen van Abcoude en Baambrugge
AWV2	200 m ²	- gebieden van AWV1 waar de bodem (deels) geëgaliseerd en/of verstoord is (buitengebied) - gebieden van AWV1 met bebouwing voor 1960
AWV3	500 m ²	- oeverwallen, crevasses, meandergordel en stroomruggen van Vecht en Angstel - oeverwallen Amstel, Kromme Mijdrecht, Waver
AWV4	1.000 m ²	- gebieden van AWV3 met bebouwing voor 1960 - buffers rond kreekruggen - stroomgordel Spengen/Angstel - gebied rondom De Hoef met onbekende verwachting
AWV5	2.000 m ²	- gebieden van AWV4 waar de bodem (deels) geëgaliseerd en/of verstoord is (buitengebied) - gebieden van AWV4 met bebouwing voor 1960
AWV6	10.000 m ²	Gebieden met lage verwachtingswaarde (buitengebieden)
AWV7	20.000 m ²	Gebieden van AWV6 waar de bodem (deels) geëgaliseerd en/of verstoord is (buitengebied)
Geen	n.v.t.	Gebieden met bebouwing na 1960

Vrijstellingsgrenzen gemeente De Ronde Venen

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied waar een lage archeologische verwachtingswaarde geldt (categorie AWV6). Bij ruimtelijke ingrepen die meer dan 10.000 m² (1 hectare) beslaan en de bodem tot meer dan 0,3 m roeren dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Omdat het plangebied (en de bijbehorende planontwikkeling) ruimschoots kleiner is dan 1 hectare is er geen noodzaak tot het verrichten van archeologisch onderzoek omdat het plan voldoet aan de 'vrijstellingsgrenzen'. Volledigheidshalve is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' ter signalering wel in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

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.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot 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.

Het beoogde bouwplan versterkt de lintbebouwing langs het cultuurhistorische lijnelement, de Botsholsedijk. In hoofdstuk 3 is dit ook verwoord en gevisualiseerd.

Er blijft sprake van een sterke zichtlijn op de plas, waarmee het cultuurhistorische beeld overeind blijft. De woning is bovendien niet meer over de sloot aan de kant van de Plassen gesitueerd. Deze sloot vormt de historische begrenzing van de niet-verveende strook bovenland langs de Botsholsedijk en is van cultuurhistorische waarde.

Daarbuiten herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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. Daarbij 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 werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied' een belangrijke rol.

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, evenals 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 Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 26 juni 2015), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Tevens zijn de begrippen afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 3 Natuur

Een groot deel van het perceel heeft de bestemming 'Natuur', met als doel behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. De natuurwaarden worden beschermd met een omgevingsvergunning voor diverse werken en werkzaamheden. Gebouwen zijn niet toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn slechts toegestaan in de vorm van een erfafscheiding. Om de openheid aan de voorzijde van de woning (westzijde van het perceel) te benadrukken is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse zijn dus geen erfafscheidingen toegestaan.

Artikel 4 Water

De bestemming 'Water' is gebruikt voor het meest oostelijk deel van het plangebied dat ook als zodanig in gebruik is. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder een steiger bij een direct aangrenzende woning. De bouwregels hiervoor zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' is afgestemd op het nieuwe bouwplan, zodat bewust een tweetal bestemmingsvlakken op het perceel is opgenomen. Er is maximaal 1 woning toegestaan, wat middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven. De woning dient daarbij binnen het aangeduide bouwvlak opgericht te worden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning (het hoofdgebouw) zijn afgestemd op het bouwplan en bedragen 3 resp. 4,5 meter.

Buiten het bouwvlak, binnen het overige deel van de bestemming en specifiek aangeduid met 'bijgebouwen', is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ook hiervan bedragen de toegestane goot- en bouwhoogte 3 resp. 4,5 meter.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

Conform het gestelde in het archeologiebeleid van de gemeente De Ronde Venen is aan het gebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend, waarbij verplicht archeologisch onderzoek moet plaatsvinden in geval van ingrepen dieper dan 30 cm beneden NAP en groter dan 1 ha.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan beschermingszone van de nabij het plangebied gelegen secundaire waterkering (Botsholsedijk). De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing ten dienste van deze doeleinden toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken door het verlenen van een omgevingsvergunning (door het bevoegd gezag) ten behoeve van bouwwerken van de medebestemmingen, mits dit

verenigbaar is met de belangen van de waterstaatsbelangen en de beheerder van de waterkering daar positief over heeft geadviseerd.

Artikel 8 *Anti-dubbelregel*

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

Artikel 9 *Algemene bouwregels*

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Verder wordt in dit artikel een relatie gelegd met de gemeentelijke 'Nota parkeernormen'.

Artikel 10 *Algemene gebruiksregels*

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan 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 11 *Algemene afwijkingsregels*

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

Artikel 12 *Overgangsrecht*

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen 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.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen 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 12 *Slotregel*

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De voorliggende functiewijziging met als doel een nieuwe vrijstaande woning op te richten betreft een particulier initiatief. De gronden blijven na planontwikkeling in eigendom van de huidige eigenaar. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente De Ronde Venen zal een realisatie- en planschadeovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden en is het kostenverhaal verzekerd.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

Op grond van het bovenstaande heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Botsholsedijk 18a Waverveen' vanaf 25 februari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee reacties ingediend (1 zienswijze en 1 vooroverleg reactie van de provincie).

Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord door de gemeente in een aparte 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Botsholsedijk 18a Waverveen', welke als bijlage (nr.6) is toegevoegd bij deze toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de provincie aangepast.

Op verzoek van de provincie is bovendien nog ambtshalve wijziging in artikel 5 van de regels (opnemen sloopverplichting) doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarom gewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Milieuadvies Botsholседijk 18a Waverveen

Bijlage 2 Berekening Wegverkeerslawaaï

**Bijlage 3 Motivering omvang zorgwoning met
mantelzorg / bijgebouw**

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 Nota van zienswijzen