

Het Oosterland

Bestemmingsplan

Opdrachtgever	Kavel Vastgoed
Gemeente	De Ronde Venen
Identificatienummer	NL.IMRO.0736.BP025Oosterland-VG01
Versie	Vastgesteld
Datum	24 januari 2024
Opstellers	R.J. Nijdam, M.J. Schmeink
Projectnummer	1128

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing.....	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Onderlinge samenhang van documenten en leeswijzer	6
2	Huidige situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	10
3	Toekomstige situatie	12
3.1	Visie en hoofdstructuur	12
3.2	Programma en woonsferen.....	14
3.3	Verkeer en parkeren	19
3.4	Duurzaamheid	27
4	Wetgeving en beleidskaders	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Rijksbeleid	30
4.3	Provinciaal beleid	34
4.4	Gemeentelijk beleid	39
5	Omgevingsaspecten	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Archeologie	46
5.3	Bodemkwaliteit	47
5.4	Water.....	53
5.5	Ecologie	57
5.6	Mobiliteit	61
5.7	Bedrijven en Milieuzonering.....	64
5.8	Geluidhinder wegverkeer	68
5.9	Luchtkwaliteit.....	77
5.10	Externe veiligheid.....	77
5.11	Besluit milieueffectrapportage.....	79
6	Juridische planbeschrijving	81
6.1	Algemeen	81
6.2	Nadere toelichting op de regels	81
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	86
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	86
7.2	Planschade	86
7.3	Conclusie	86
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87
8.1	Participatieproces	87
8.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	88
8.3	Zienswijzen	88

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

- 1 Beeldkwaliteitsplan Het Oosterland
- 2 Notitie Groen groeit mee
- 3 Archeologisch bureauonderzoek
- 4 Verkennend bodemonderzoek incl. asbest gebied rond Tuinderslaan
- 5 Verkennend waterbodemonderzoek gebied rond Tuinderslaan

- 6 Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek Oosterlandweg 16a te Mijdrecht
- 7 Verkennend bodem- en asbestonderzoek kavels tussen de Tuinderslaan en het Wickelhof-park
- 8 Verkennend waterbodemonderzoek watergangen tussen de Tuinderslaan en het Wickelhof-park
- 9 Nader grondwateronderzoek (nikkelverontreinigingen)
- 10 Notitie Watertoets
- 11 Quicksan Flora en fauna
- 12 Nader ecologisch onderzoek
- 13 Stikstofdepositie onderzoek
- 14 Mobiliteitsonderzoek
- 15 Quicksan milieuzonering
- 16 Akoestisch onderzoek
- 17 Luchtkwaliteitsonderzoek
- 18 Quicksan externe veiligheid
- 19 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling
- 20 Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Oosterland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het glastuinbouwgebied aan de westzijde van Mijdrecht is het voornemen om te komen tot een nieuw woongebied, Het Oosterland geheten. In het gebied zijn naast glastuinbouwbedrijven ook een tuincentrum, garages, caravanstalling, rouwcentrum en een biomassacentrale aanwezig met er tussendoor (bedrijfs)woningen. De bestaande glastuinbouw functioneert al enige tijd niet meer volledig wat resulteert in leegstaande kassen en verdere verrommeling.

Het gebied aan de Tuinderslaan is een van de twee glastuinbouwconcentratiegebieden in de gemeente. Het gebied heeft geen toekomstperspectief als glastuinbouwconcentratiegebied. Door het gegroeide gemengde karakter zijn belemmeringen ontstaan voor de uitbreiding van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Daarnaast biedt de relatief kleine omvang van het tuinbouwgebied weinig mogelijkheden voor een collectieve duurzame energievoorziening en zijn ook de wegen niet meer toegerust op het transport van tegenwoordig.

In 2016 zijn door de gemeente, samen met bewoners, tuinders en andere ondernemers toekomstscenario's opgesteld voor het glastuinbouwgebied Tuinderslaan en Oosterlandweg. De scenario's om het gebied – dat wordt begrensd door de Schattekerkerweg, Kerkvaart, het Wickelhofpark en de Oosterlandweg – te laten zoals het nu is, of om het om te vormen tot een duurzaam tuinbouwgebied, vielen om verschillende redenen af. De bewoners en ondernemers zagen de meeste kansen in het scenario het gebied om te vormen tot een overgangszone tussen het dorp en de groene polders. Het college van B&W heeft vervolgens in maart 2017 het besluit genomen om dit toekomstbeeld uit te werken waarin de Tuinderslaan en omgeving wordt omgevormd van tuinbouwgebied tot een aantrekkelijke dorpsrand met woningen en recreatiemogelijkheden.

In 2022 is een Ruimtelijk Kader met een integrale gebiedsvisie voor het Oosterland opgesteld met daarin de randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling. Het Ruimtelijk Kader is op 6 oktober 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is om een nieuw woongebied te ontwikkelen van maximaal 830 woningen in een landschappelijke setting die de bestaande en historische waarden in het gebied versterken. De ambities uit het Ruimtelijk Kader en de gebiedsvisie zijn uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan gaat in meer detail in op de toekomstige situatie op gebiedsniveau en deelgebiedsniveau en beschrijft aspecten zoals het ontwerp van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Wat betreft woningtypen gaat het om vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijenwoningen en gestapelde woningen. De woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen waaronder (door)starters, gezinnen en senioren. Een groot deel van de woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment (sociaal en midden).

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied-West' (vastgesteld 23 februari 2023). De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Zodoende is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de gebiedsontwikkeling mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is ingegaan op de toekomstige situatie en is ingegaan op de inpassing in de bestaande omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Mijdrecht en wordt globaal begrensd door de Oosterlandweg in het zuiden, de Schattekerkerweg aan de westzijde, de Ringdijk aan de noordzijde en het Wickelhofpark aan de oostzijde. In afbeelding 1 is de globale begrenzing van het plangebied getoond. In hoofdstuk 2 is een nadere beschrijving gegeven van de huidige situatie.



afbeelding 1: ligging Het Oosterland (bron luchtfoto: pdok.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied-West' (vastgesteld op 23 februari 2023) in samenhang met het bestemmingsplan 'Buitengebied -West' (vastgesteld 21 februari 2019). Een uitsnede van de verbeelding is getoond in afbeelding 2.

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Hierbinnen zijn zowel de agrarische gronden gelegen als de gronden waar de glastuinbouw is. Gebouwen zijn alleen toegestaan in een bouwvlak en met functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'kas' is geregeld waar glastuinbouwbedrijven en kassen zijn toegestaan. De bedrijfswoningen bij de glastuinbouwbedrijven zijn ook gelegen in de agrarische bestemming. Langs de Tuinderslaan en de Oosterlandlaan zijn enkele percelen met een woonbestemming gelegen, en aan de noordzijde tegen de dijk aan is ook een perceel met een woonbestemming. De niet-agrarische bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf' en het tuincentrum heeft de bestemming 'Detailhandel'.

De bredere watergang die dwars door het gebied van oost naar west loopt heeft de bestemming 'Water'. De overige sloten vallen onder de agrarische bestemming.

Ook zijn enkele bestaande percelen langs de Tuinderslaan en Oosterlandweg meegenomen in het plangebied. Het gaat om de percelen waar de woningen op staan van de huidige glastuinbouwbedrijven en de percelen die al een woonbestemming hebben in het gebied.

Over het plangebied ligt de dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5' (op enkel plekken na). Binnen deze dubbelbestemming geldt een verplichting tot het uitvoeren archeologisch onderzoek voor bouwplannen en grondroerende werkzaamheden die leiden tot een verstoring van de bodem dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 2.000 m².

Aan de noordzijde is de dubbelbestemming 'Waarde – Kreek- en stroomruggen' opgenomen. Dit is opgenomen ter bescherming van de landschapswaarde van kreek- en stroomruggen. Voor het mogen bouwen dient eerst een rapport van een landschapsdeskundige te zijn opgesteld waaruit blijkt dat met het bouwen de landschapswaarde niet onevenredig wordt geschaad. In paragraaf 4.4.3 is nader ingegaan op deze landschapsstructuur.

Verder is over bijna het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – glastuinbouwconcentratiegebied' opgenomen, op de gronden aan de oostzijde langs het Wickelhofpark na.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – landbouwkerengebied' geldt voor het hele plangebied. Binnen de gronden met deze gebiedsaanduiding is het mogelijk om onder voorwaarden de uitbreiding van het bouwvlak van volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven toe te staan.



afbeelding 2: uitsnede verbeelding Buitengebied-West (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Onderlinge samenhang van documenten en leeswijzer

Zoals beschreven in paragraaf 1.1. zijn voor de gebiedsontwikkeling van Het Oosterland meerdere documenten opgesteld. Het Ruimtelijk Kader en de hierbij behorende Gebiedsvisie beschrijven de ambities voor Het Oosterland op hoofdlijnen. De uitgangspunten en ambities uit het vastgestelde Ruimtelijk Kader hebben de basis gevormd voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan en het uitvoeren van de diverse onderzoeken die nodig zijn om te toetsen aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur, water, milieu, verkeer, etc.

Ook zijn de uitgangspunten uit het Ruimtelijk Kader verder uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat in meer detail in op de toekomstige situatie op gebiedsniveau en deelgebiedsniveau. Het BKP beschrijft aspecten zoals het ontwerp van de woningen (vormgeving, materialisatie, kleurgebruik, etc.) en de inrichting van de openbare ruimte (wegprofielen, beplantingsvoorstellen). Het BKP geeft daarmee inzicht in de gewenste identiteit en beeldkwaliteit van Het Oosterland en gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota. Hiervoor zal het BKP apart ter inzage worden gelegd. In de toelichting van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het BKP voor de beschrijving van de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. Ook is het Beeldkwaliteitsplan als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Behalve dat het BKP onderdeel uit zal maken van de welstandsnota, maakt het BKP ook onderdeel uit van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Via die weg zal gemeente ook sturen op de totstandkoming van de ambities en gebiedskwaliteiten uit het BKP. En via een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat het groenblauwe raamwerk uit het BKP gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden (zie de toelichting op de bestemming Woongebied in paragraaf 6.2.2).

Het bestemmingsplan is een juridisch document en legt de ruimtelijke kaders vast van de gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding (plankaart) en een toelichting (het voorliggende document). Een bestemmingsplan kan geen ambities vastleggen, maar dient objectief toetsbare regels te bevatten en geeft aan wat ergens maximaal kan en mag komen door middel van de regels en de verbeelding (toelatingsplanologie). Bij het uitvoeren van een dergelijke grootschalige ontwikkeling die gedurende een lange termijn zal plaatsvinden, is het echter wel nodig dat het bestemmingsplan enige flexibiliteit bevat ten aanzien van de inrichting van het gebied, zodat ingespeeld kan worden op toekomstige omstandigheden. Zodoende is het niet mogelijk om de verkaveling en inrichting uit het Beeldkwaliteitsplan vast te leggen in het bestemmingsplan. Hoe een en ander is uitgewerkt wordt beschreven in de voorliggende toelichting.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 7 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.

2 Huidige situatie

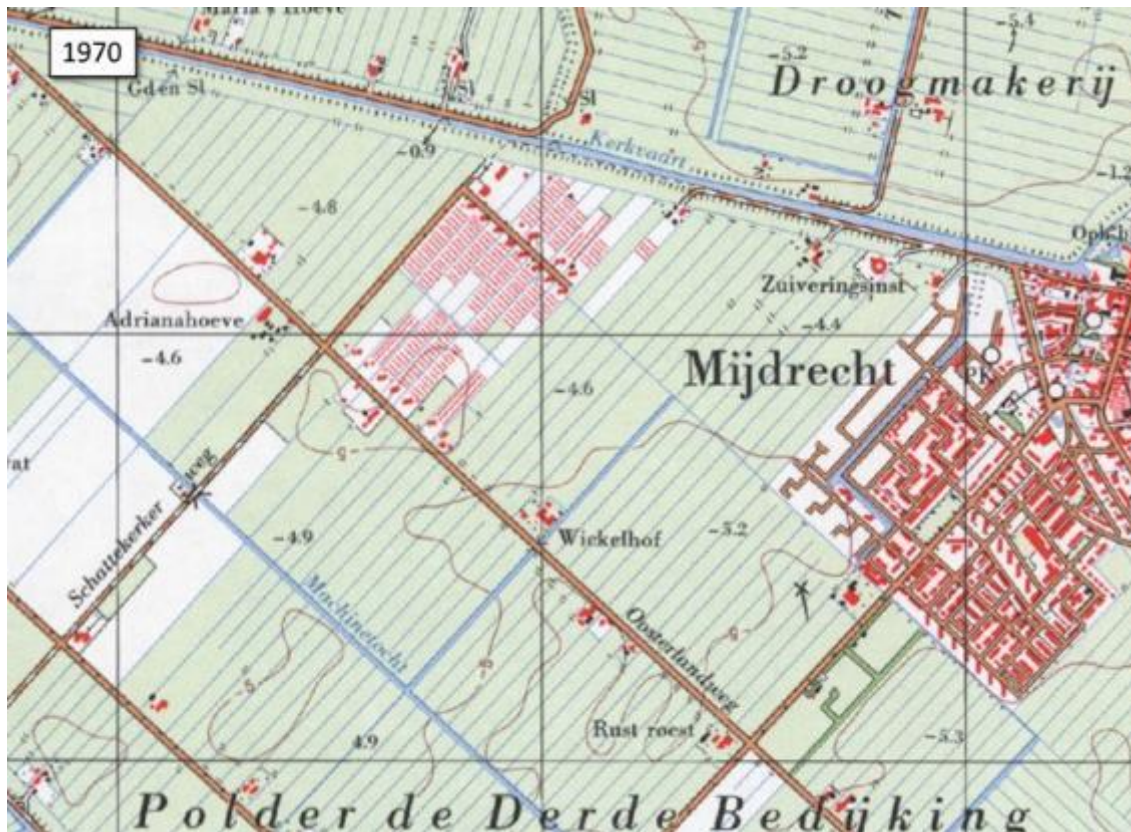
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Oorspronkelijk was het plangebied een slecht ontwaterd veenmoeras. Dit gebied was onbewoonbaar. Vanwege de vraag naar turf start vanaf 950 de ontginning van deze gronden. De vrijkomende turf vervoerd men vanaf de 16^e eeuw via de Kerkvaart. Door de winning van de turf en het steeds lager zetten van het waterpeil is de bodem gezakt en een inversielandschap ontstaan; de vaarten liggen hoger dan de polders. Het ontginningslandschap kenmerkt zich door open wateren met eilandjes waarin de smalle verkaveling nog herkenbaar is. Een groot deel van deze meren wordt vanaf 1845 in drie fasen drooggelegd om landbouwgronden, steden en dorpen verder te ontwikkelen en te beschermen. Door ringdijken te plaatsen en het water uit de meren naar de ringvaart weg te pompen ontstaan drie droogmakerijen. Het Oosterland ligt in De Derde Droogmakerij.

De belangrijkste lijnen van de huidige ruimtelijke contouren staan al rond 1874 op de kaart. De Kerkvaart, de landbouwpercelen met de continue verkavelingsbreedte van 43 meter en de kavelsloten vormen het landschappelijke beeld. Ook het wegennet evenals de boerenerven die zich langs deze wegen bevinden zijn vrijwel ongewijzigd. Eén voorbeeld hiervan is boerderij Wickelhof. Vanaf 1958 neemt, met de eerste uitbreiding van Mijdrecht in de Derde Bedijking, de bouwontwikkeling flink toe.

Vanaf 1970 ontstaat er bebouwing langs de Oosterlandweg en de Tuinderslaan. Dit betreft kenmerkende lintbebouwing met een eigen architectuur haaks op de wegen. Achterop deze kavels wordt glastuinbouw ontwikkeld, passend binnen de verkavelingsmaat van 43 meter. Later zijn kavels aan elkaar gekoppeld en is de verkavelingsstructuur deels verdwenen.

Hoewel het plangebied qua structuur grotendeels is vertroebeld door het beeld van de vele kassen en andere opstallen, zijn de onderliggende structuren van het landschap nog wel zichtbaar. De inrichting van het Wickelhofpark maakt de lange lijnen van de droogmakerij goed zichtbaar. Het Wickelhofpark is een belangrijk landschapselement als overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Aan de noordzijde domineert de hoger gelegen Kerkvaart als een langgerekte structuur met een hoger perspectief op het plangebied.



afbeelding 3: topografische kaart 1970 met de eerste bebouwing van het gebied

2.2 Ruimtelijke structuur

De geschiedenis van het poldergebied is te zien aan het open slagenlandschap met het strakke verkavelingspatroon. In het plangebied zelf is die openheid minder aanwezig door de aanwezige bebouwing langs de Oosterlandweg en de Tuinderslaan. Ook zorgt de beplanting langs de Schattkerkerweg en de aanwezige kassen dat de westzijde enigszins een besloten karakter heeft. Het gebied wordt van buiten af ervaren als een tuindersgebied. Langs de Oosterlandweg heeft het gebied meer een gemengd karakter vanwege de aanwezigheid van diverse soorten bedrijven.

De ruimtelijk-landschappelijke structuur van het gebied is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Het Oosterland (zie bijlage 1 bij de toelichting). Hieronder is ingegaan op de meest kenmerkende waarden van het gebied.

1. *Rationeel ingedeelde open ruimte met kaarsrechte bebouwingslijnen en hoge dijken aan de randen*

In het plangebied is geen sprake van een open ruimte, met uitzondering van het deel tussen het Wickelhofpark en de kassen. Bebouwing langs het lint bestaat uit individuele (burger)woningen, afgewisseld met erven van kassen en bedrijven. Het opgaande groen in de tuinen en de bomen langs de Tuinderslaan zorgen dat het plangebied een heel ander karakter heeft dan de rest van de droogmakerij. Alleen in de zone grenzend aan het Wickelhofpark (4 en 5 slagen breed) is de kenmerkende rationeel ingedeelde open ruimte aanwezig.

2. *Grasland in een rationele strokenverkaveling met vaste maten*

De Tuinderslaan deelt de rationele strokenverkaveling in twee. Waar het maatsysteem van de droogmakerij uitgaat van stroken van 460 meter diep, zijn in het plangebied de stroken circa 240 meter diep. De Tuinderslaan is een bebouwingslint met daaraan afwisselend woningen en bedrijfserven. Er is hier geen sprake van verspreid liggende erven. Achter het lint staan overwegend kassen. Het slotenpatroon is voor een groot deel verdwenen. De aanwezige sloten zijn niet of nauwelijks te ervaren door de dichte lintbebouwing, het opgaande groen en de kassen.

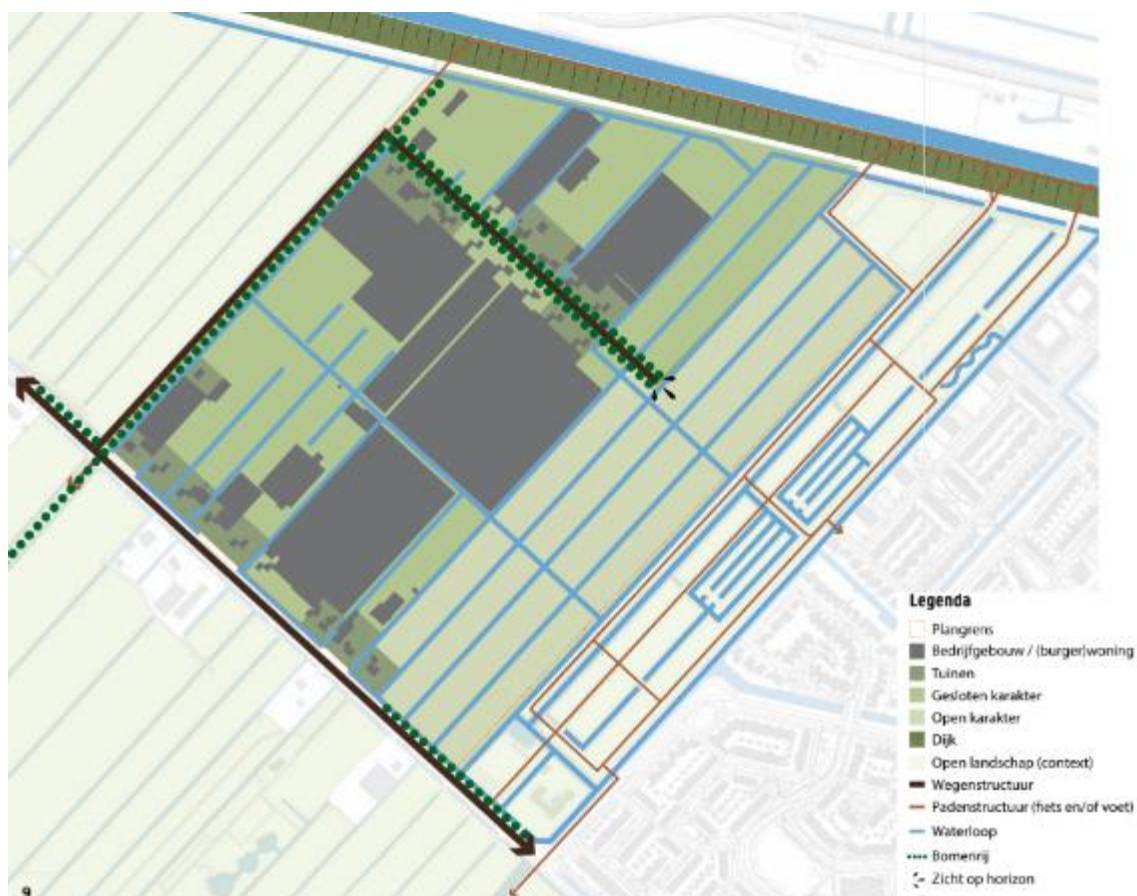
De kenmerkende rationele verkavelingsrichting komt terug in de oriëntatie van de kassen en de andere bebouwing in het plangebied.

3. Open linten van boerderijen

Zowel aan de Tuinderslaan als de Oosterlandweg (aan de zijde van het plangebied) zijn geen open linten met boerderijen. De Oosterlandweg is een kaarsrechte weg tot aan de horizon. De Tuinderslaan is daarentegen een korte doodlopende weg. Aan het doodlopende uiteinde van de Tuinderslaan biedt de weg een doorzicht naar de weilanden en het Wickelhofpark. Aan de zijde van de Schattekerkerweg is een paar jaar geleden aan de westzijde beplanting aangebracht (struiken en bomen). Hierdoor is er aan deze zijde geen sprake van vrij zicht op het weidegebied. In noordelijke richting wordt het zicht geblokkeerd door de dijk langs de Kerkvaart.

4. Orthogonale wegenstructuur met opgekroonde bomenrijen als lijnen in het landschap

Langs de Schattekerkerweg en langs de Tuinderslaan staan bomen. Deze fungeren echter niet als transparante lijnen in het landschap, omdat het plangebied een besloten karakter heeft.



afbeelding 4: ruimtelijk-landschappelijke structuren in de huidige situatie (bron: Gebiedsvisie Het Oosterland, Wissing, 2022)

2.3 Functionele structuur

Bebouwing bevindt zich aan de Oosterlandweg, Schattekerkerweg en Tuinderslaan. Binnen het plangebied zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig. En het oostelijke deel van het plangebied is in gebruik als weiland. Direct aansluitend aan het plangebied zijn verschillende soorten bedrijven en (bedrijfs)woningen aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. Het gaat om melkveebedrijven. Hieronder is een opsomming gegeven van de aanwezige bedrijven rond het plangebied. Het gaat hoofdzakelijk om bedrijven. De aanwezige (glastuinbouw)bedrijven die binnen het plangebied liggen, zullen plaats maken voor woningbouw. Zodoende zijn die niet in de tabel opgenomen.

Adres	Functie
Oosterlandweg 16-16a	Kinderdagverblijf, BSO
Oosterlandweg 21-23	Groothandel in machines en apparaten / dienstverlening t.b.v. de landbouw
Oosterlandweg 22-24	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. Lakspuiterij
Oosterlandweg 25-25a	Fokken en houden van rundvee (melkveebedrijf)
Oosterlandweg 26-30	Glastuinbouwbedrijf (binnen plangebied)
Oosterlandweg 29a	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Oosterlandweg 31A	Tuinbouwbedrijf
Oosterlandweg 32	Tuincentrum (detailhandel)
Oosterlandweg 34-34a	Bouw- aannemersbedrijf
Oosterlandweg 40	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Tuinderslaan 1 / 1A	Bouw-aannemersbedrijf en detailhandel internetverkoop
A.C. Verhoefweg 2	Fokken en houden van rundvee (melkveebedrijf)
A.C. Verhoefweg 4	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²
A.C. Verhoefweg 6	Hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²
Derde Zijweg 9	Fokken en houden van rundvee (melkveebedrijf)
Tweede Zijweg 6	Fokken en houden van rundvee (melkveebedrijf)
Oosterlandweg 42	Fokken en houden van rundvee (melkveebedrijf)

Tabel 1: inventarisatie bestaande bedrijven en agrarische bedrijven rond het plangebied

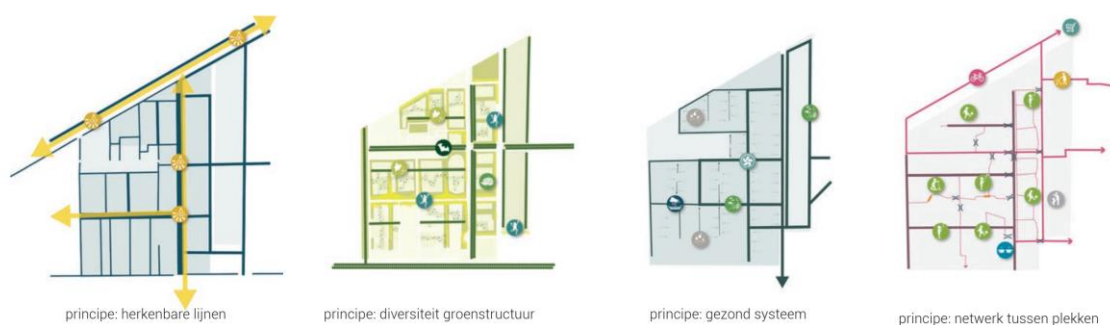
In paragraaf 5.7 is nader ingegaan op de betekenis van de aanwezigheid van deze bedrijven ten opzichte van mogelijke milieuhinder voor de nieuwe woningen.

3 Toekomstige situatie

3.1 Visie en hoofdstructuur

Het voornemen is om voor verschillende doelgroepen woningen te realiseren in een landschappelijke structuur die bestaande en historische waarden in het gebied versterken, het groenblauwe raamwerk. Het historische landschap van de droogmakerij vormt de basis. Binnen het raamwerk is een nieuw duurzaam woongebied voorzien van maximaal 830 woningen met een orthogonale opzet en een nieuwe groenblauwe ecologische parkstructuur die dwars door het gebied loopt. Deze nieuwe parkstructuur biedt de mogelijkheid om het buitengebied naar binnen te trekken en zal aansluiten op het Wickelhofpark en de waterstructuur parallel aan de Doctor J. van der Haarlaan.

De uitgangspunten voor het landschappelijk groenblauwe raamwerk die zijn beschreven in het Beeldkwaliteitsplan, zijn gebaseerd op de principes in afbeelding 5. De herkenbare lange (zicht)lijnen uit het polderlandschap, brede natuurlijke openbare gebruikersruimte en een gezond watersysteem vormen daarin de dragers. Daaraan gekoppeld is gezocht naar een herkenbare diversiteit in de groenstructuur. De woongebieden zijn op logische plekken verbonden met Mijdrecht. Hierdoor zijn voorzieningen goed bereikbaar te voet en op de fiets. Alle ingrediënten samen vormen een eigentijdse vertaling van de landschappelijke kracht van de plek en robuust groenblauw raamwerk, waarin de natuurlijke kwaliteiten tot uiting komen. Het raamwerk draagt de woongebieden, waarin natuurlijk eigentijds ook de basis vormt voor de inrichting en vormgeving van de architectuur.



afbeelding 5: structurerende elementen van het plan (bron: Beeldkwaliteitsplan Het Oosterland, Wissing en Veenbos en Bosch, 28 november 2023)

3.1.1 Herkenbare lijnen

De sloten vormen samen met de contouren van de graspercelen voornamelijk het huidige beeld. Vanaf de Oosterlandweg tot aan de Kerkvaart wordt een deel van de sloten behouden en verbreed, waarvan twee over de totale lengte. Door het behoud van deze lange lijnen wordt de diepte van het Oosterland versterkt. De resterende watergangen vormen nieuwe kavels met woningen die vrijwel altijd zicht hebben op de omliggende waterstructuur.

Eén van deze lijnen betreft de hoofdwatgang langs het Wickelhofpark. Deze blijft behouden. Een tweede lijn wordt gevormd door een westelijker gelegen watgang welke in het plan wordt verbreed. De lijn wordt versterkt door parallel hieraan de nieuwe hoofdontsluiting van het gebied

te ontwerpen. De verbrede watergang zal aan de zijde van de weg een strak talud kennen en aan de overzijde een natuurlijke flauwe oever.

Verder wordt de kenmerkende bomenlaan van de Tuinderslaan doorgezet in oostelijke richting, wat voor een visuele verbinding met het Wickelhofpark zorgt. Ook krijgt de nieuwe ontsluitingsweg een bomenrij, als verwijzing naar de karakteristiek van de polderwegen.

3.1.2 Zichtbare waterbuffer

Het Oosterland is klimaatbestendig ingericht. Hemelwater wordt zichtbaar opgevangen op platte daken, overkappingen of schuurtjes en vervolgens vertraagd afgevoerd via tuinen naar het omliggende waterrijke landschap. Centraal in het gebied komt een ruime waterpartij met een variërende breedte en ruime oevers. De zichtbaarheid vergroot de bewustwording. Bewoners in Het Oosterland worden gestimuleerd om hun tuinen te vergroenen en hier het water op te vangen.

Het waterrijke landschap vormt een spons dat hemelwater vasthoudt. De brede groenzones en waterpartijen bieden ruimte voor het opvangen van hemelwater uit Het Oosterland. De nieuwe waterpartijen hebben een profiel met een gelaagd talud. Dit betekent dat er meerdere maaiveldniveaus zijn. Hiermee wordt een extra grote waterbuffer gecreëerd doordat de lage delen bij piekbuien onder water kunnen lopen en ontstaat ook een grotere differentiatie in de natuur doordat het afwisselende gradiënt een rijke toevoeging is op de biodiversiteit in het gebied. Ook een deel van het overvloedige hemelwater uit de aangrenzende wijken van Mijdrecht kan in dit gebied worden vastgehouden. Het waterpeil zal, bij piekbuien en langdurige regenval, periodiek stijgen. Dit wordt in het landschap zichtbaar.

Het afwisselende beeld van het fluctuerende waterpeil draagt bij aan een spannende leefomgeving. De routes, beplanting en speelaanleidingen in het gebied zijn op de dynamiek in het landschap afgestemd. Verharding wordt in het gebied zoveel mogelijk beperkt om daarmee de sponswerking in het gebied zo groot mogelijk te maken.

3.1.3 Biodiversiteit en natuur

Het groenblauwe raamwerk biedt ruimte aan diversiteit in groen en water. Hierdoor is ruimte voor een variatie in beplanting zowel onder- als boven water. Dit draagt bij aan een toename in biodiversiteit in het polderlandschap. De variatie van beplanting bestaat uit verschillende beplantingslagen en soorten; bomen, struweel, kruidenrijke vegetatie en onderwater vegetatie. Het functioneel naast elkaar plaatsen van de verschillende lagen beplanting (kern, mantel, zoom) vergroot de natuurwaarde in het gebied. In Het Oosterland worden ook aaneengesloten bomenrijen aangeplant. Dit zijn belangrijke lijnvormige structuren voor diersoorten als vogels, vlinders en vleermuizen. Deze structuren bieden voedsel, schuil- en nestgelegenheid maar ook navigatie door het gebied. In combinatie met de oevervegetatie biedt Het Oosterland een potentieel leefgebied voor vogels, vlinders, amfibieën en vleermuizen.

De water- en groenstructuur bieden verkoeling voor de woongebieden. Ook zorgt beplanting voor schaduw en beschutting en voedsel- en nestgelegenheid voor diersoorten. Dit biedt voor een gezond woonklimaat voor mens en dier.

Er worden beplantingssoorten gekozen die bijdragen aan het klimaat en een voedselbron vormen voor één of meerdere diersoorten. Extensief ecologisch beheer is belangrijk. Door gefaseerd te maaien en delen van beplanting jaarrond te laten staan kan daadwerkelijk een grote bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied worden geleverd.

Erfscheidingen

In de woongebieden wordt ingezet op groene erfscheidingen, voornamelijk hagen, die bestaan uit één of meerdere inheemse soorten, passend bij de ondergrond en de sfeer. De beplanting heeft bloemen of vruchten die een ook een voedselbron vormen voor vogels, amfibieën en zoogdieren als egels. Daarnaast bieden hagen en heggen waardevolle schuilmogelijkheden voor deze soorten.

Schoner water

Het groenblauwe raamwerk kent vele flauwe oevers met inheemse en afwisselende oevervegetatie, niet alleen rietgroei. De overgang tussen de oevervegetatie en hogere kruidenrijkere delen in het plangebied is zacht. Een gezonde oevervegetatie draagt bij aan schoner water in het gebied. Dit is goed voor de gezondheid van zowel mens als dier en vergroot daarmee de woonkwaliteit.

Beperken verlichting

In het plangebied wordt alleen waar noodzakelijk, functioneel verlichting toegepast. Deze verlichting schijnt gericht naar beneden. Het landschapspark is 's avonds onverlicht. Het beperken van verlichting verbetert de leefomstandigheden en mogelijkheden voor dieren om zich te verplaatsen en te verblijven in het plangebied.

Architectuur

In de gevels en architectonische elementen als bruggen worden op geschikte locaties nestkasten en winterverblijven toegepast. Hierdoor ontstaan geschikte verblijfplekken voor meerdere vogelsoorten en zoogdieren (vleermuizen).

3.1.4 Inpassing aan de randen

Tuinderslaan en Oosterlandweg

De herkenbaarheid van de Tuinderslaan en het tuinderslint vanaf de Oosterlandweg is van groot belang. Waar er vroeger op het achtererf hard gewerkt werd in de kassen, ontstaat nu een ontspannen woonbuurt op afstand. Door de achterzijden van de woningen richting het bestaande lint te oriënteren, wordt een nieuw lint gecreëerd. Een brede watergang tussen de bestaande en de nieuwe woonerven langs de Tuinderslaan en Oosterlandweg vormt hierbij een natuurlijke overgang. Naast dat hiermee wordt voorzien in een goede afwatering en natte voeten worden voorkomen, zorgt deze ook voor een ruime afstand en een natuurlijke overgang tussen oud en nieuw.

De nieuwe ontsluiting van de woningen zorgt ervoor dat het verkeersluwe karakter van de Tuinderslaan behouden blijft. Wel komt er een aansluiting voor langzaam verkeer met de Tuinderslaan. De nieuwe fietsverbinding vergroot de bereikbaarheid van Mijdrecht vanaf de laan.

Kerkvaart – tribune langs het water

Door zijn hoge ligging vormt de Ringdijk langs de Kerkvaart een tribune over Het Oosterland. De Kerkvaart is onderdeel van één van de fiets- en wandelroutes langs het gebied en biedt een mooie en snelle verbinding naar het centrum van Mijdrecht. Vanuit Het Oosterland wordt daarom een fiets- en voetgangers aansluiting gemaakt op de Kerkvaart.

Wickelhofpark

De positionering van het bestaande recreatiegebied en de mooie groenstructuur van het Wickelhofpark zijn zeer waardevol. De robuuste bomensingel in het park geeft het plangebied een mooi kader. Het park wordt geïntegreerd in het plangebied. Dit vergroot het bestaande park en haar recreatieve kwaliteit. De lommerrijke rand vormt samen met het groen van de weides en de bestaande lanen de nieuwe herkenbare groenstructuur van het gebied.

3.2 Programma en woonsferen

3.2.1 Algemeen

Binnen het groenblauwe raamwerk in Het Oosterland zijn drie kenmerkende woonsferen voorzien: de Linten, de Erven en de Hoven. Elk met een eigen karakter en architectuurstijl, binnen een overkoepelende stijl. De inrichting van de buitenruimte van het park, de lanen en boomgaarden dragen bij aan het vormgeven van deze verschillende sferen.

Het plan bestaat uit maximaal 830 woningen in verschillende stijlen en prijscategorieën. Er komen vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen, rug-aan-rugwoningen en appartementen. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter, waarbinnen de exacte

verkaveling en woningtypologie nog niet concreet vastligt. Wel zijn uitgangspunten meegegeven aan het woningbouwprogramma:

- er dienen minstens 30% sociale woningbouw, 5% midden huur / goedkope koopwoningen (tot 300.000 euro) en 20% betaalbare koop (tot 355.000 euro) te worden gebouwd.
- De stedenbouwkundige opzet en verkaveling dient een sterke mate van flexibiliteit te hebben om toekomstige marktveranderingen op te kunnen vangen.

Aanvullend aan het woonprogramma is een beperkte horecavoorziening in het plan opgenomen. Het gaat om horeca van categorie 1, zoals een broodjeszaak of ijssalon.

Hieronder is globaal ingegaan op de verschillende woonsferen. In het beeldkwaliteitplan is in meer detail ingegaan op de uitgangspunten en ambities op het gebied van beeldkwaliteit en inrichting. Het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

3.2.2 Sferen

Binnen het landschap bevinden zich vijf te onderscheiden woonsferen. Deze sferen vormen een familie maar hebben allen hun eigen identiteit. De basis wordt gevormd door één overkoepelende architectuurstijl, natuurlijk eigentijds, waarbinnen de variatie is gezocht. Het gaat om:

1. Landschapspark
2. Linten
3. Erven
4. Hoven
5. Specials (appartementen en horeca)



afbeelding 6: planopzet met gebiedssferen (bron: Beeldkwaliteitsplan Het Oosterland, Wissing en Veenbos en Bosch, 28 november 2023)

3.2.2.1 Landschapspark

Het landschapspark vormt de basis van het plan. In het gebied liggen ruime waterpartijen met een variërende breedte en ruime oevers. Het park vormt zowel landschappelijk als recreatief een sterk raamwerk voor de te ontwikkelen woningen. Dit waterrijke landschap is overwegend

open met lage oevervegetatie en lange zichtlijnen. Op de oevers en hogere delen staan gestrooid bomen en boomgroepen. Op enkele plekken is ook een knotwilg of -elsenrij zichtbaar. Deze structuren tussen de erven komen uit in de parkzone.

De positie van de beplanting is functioneel en strategisch. De hogere planting biedt schaduw langs de wandelroute in het gebied en biedt beschutting en privacy voor diverse woningen (achtertuinen). Alle beplanting in dit gebied is inheems en geschikt voor de dynamische condities in dit gebied; nat en droog.

De wandelroute vormt de verbinding tussen de verschillende woongebieden in het plangebied en Mijdrecht. Het wandelpad ligt op verschillende afstanden van het water en de woningen en biedt daardoor een afwisselend beeld van deze groenblauwe structuur.

In het landschapspark liggen enkele landschapswoningen. Er zijn twee typen landschapswoningen: woningen in de centrale landschapszone en woningen aan de dijk. De landschapswoningen zijn vrijstaande woningen in het water of in het riet of op een hoger deel van een eiland. Het landschap loopt rondom de woning door. De woningen oriënteren zich op het landschap, zowel in vormgeving als gevelindeling. De buitenruimte bestaat uit een vlonder of veranda dat als onderdeel van de woning is ontworpen. Erfafscheidingen zijn niet toegestaan. De woning wordt ontsloten via een pad vanuit het erf / buurtschap. Parkeren vindt niet op eigen kavel plaats.

De dijkwoningen, voorzien aan de noordzijde van het plangebied nabij de dijk, zijn woningen die met elkaar gegroepeerd zijn rond een gezamenlijk parkachtig terrein. Het gaat om vrijstaande volumes, alzijdig georiënteerd en het volume ligt deels boven het landschap. De buitenruimte bestaat uit een kleine tuin, aansluitend aan de woning of een vlonder of veranda dat als onderdeel van het volume is ontworpen. Erfafscheidingen niet toegestaan of als onderdeel van het landschap vormgegeven. Parkeren in principe niet bij de woningen, alleen incidenteel als dit het landschap niet verstoort.

[3.2.2.2 De Linten](#)

De linten vormen belangrijke dragers van de wijk. Ze refereren naar de bestaande Tuinderslaan en krijgen een hoogwaardige dorps uitstraling. In dezelfde richting als de Tuinderslaan van oost naar west komen nieuwe linten die de karakteristiek van de bestaande wegen doorvoert met losse bebouwing aan het groene profiel. Er is sprake van een ruim wegprofiel. De voortuinen hebben een variabele diepte en in het wegprofiel is een 5 meter brede groenstrook opgenomen met ruimte voor een bomenrij. De groenstrook biedt ook ruimte voor de tijdelijke opvang van hemelwater. Deze groenstrook vormt tevens de groene entree richting de erven. Door de begeleiding met bomen en groene bermen worden de linten herkenbare lijnen in het gebied met een groen landschappelijk karakter dat zo kenmerkend is voor een lint in de polder.

De ruimten tussen de woongebieden wordt geaccentueerd door het onderbreken van de bomenrij. Op deze plekken is doorzicht vanaf de weg op het omliggende landschap. Bij bruggen wordt de ruimte tussen de woongebieden extra geaccentueerd. Deze bruggen hebben een toegang om het passeren van het water extra te beleven. Daarnaast remt dit de snelheid.

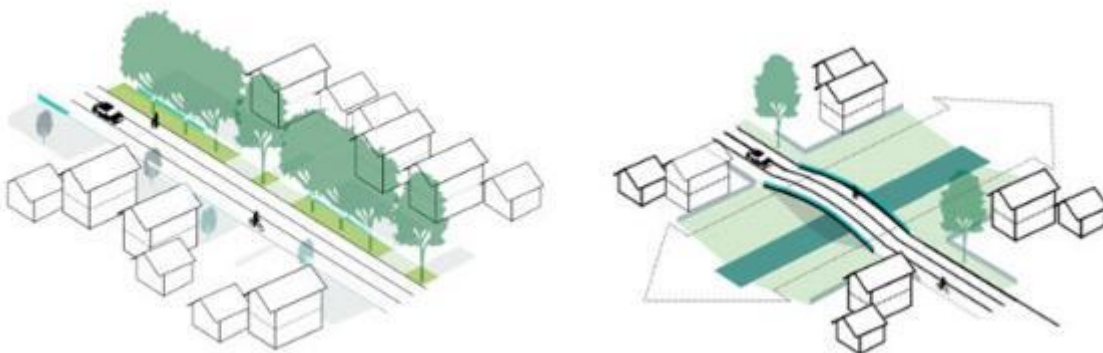
Verharding wordt in het lint zo minimaal mogelijk toegepast en is vooral functioneel. De rijbaan is 5 meter breed en wordt door de automobilist gedeeld met de fietser. Voor de voetganger is een vrijliggend voetpad opgenomen. De inritten voor de één- en tweekappers bestaan, grenzend aan de rijweg, uit een 1 meter brede strook grasbetontegel (parallel aan de rijweg).

Woningen aan het water lossen het hoogteverschil tussen de woning en het water, op in de tuin. Aan het water en dichtbij het water worden geen bijgebouwen of overkappingen geplaatst, zodat zicht over het water mogelijk blijft.

De Tuinderslaan blijft behouden als eigen ontsluiting van de bestaande woningen. De overgang met de Tuinderslaan is gevormd met een brede watergang, waarmee wordt voorzien in een goede afwatering en een ruime afstand tussen oude en nieuwe bebouwing. De Tuinderslaan

wordt voor de auto niet verbonden met de rest van de wijk. De nieuwe linten zorgen voor een ontsluiting van het woongebied, zowel de linten zelf als de erven.

Langs de Linten liggen op een ontspannen manier verschillende typen woningen. Om een los en informeel karakter te krijgen worden hier in basis vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Een enkele korte rij van 3 tot 4 woningen kan voor een interessante afwisseling zorgen. Daar waar de erven raken aan de Linten kunnen langere rijen voorkomen, maar dan enkel haaks op de weg zodat enkel de kopwoning zich presenteert aan het lint.



afbeelding 7: ontwerpprincipe van de Linten

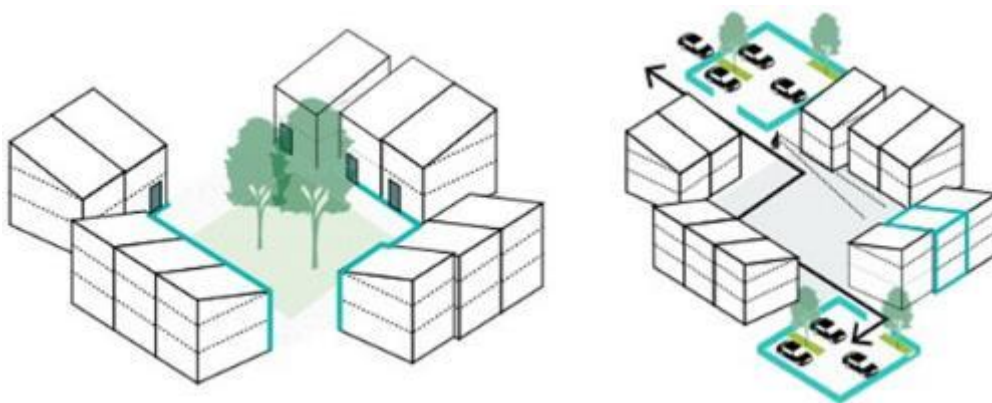
3.2.2.3 De Erven

Grenzend aan de Linten komen de Erven. Dit zijn bijzondere woonclusters die lopen vanaf de Linten tot in het omliggende landschap. Elk erf vormt een gezamenlijke informele binnenruimte, refererend naar de boerenerven in het landelijk gebied. Dit is een groen ogende plein loopt door tot de gevels. De woningen hebben een Delftse stoep waar een zitje of beplanting kan worden neergezet. De erven vormen een ontmoetingsplek voor jong en oud. Het erf is op meerdere plekken verbonden met het waterrijke landschap. Via doorzichten zijn de andere eilanden zichtbaar. Het erf vormt een kleine groene stapsteen in het grotere waterrijke landschap. Het groene plein wordt mede gebruikt om het hemelwater tijdelijk op te vangen. De erven onderling verschillen in inrichting. De variantie in meerstammig en hoogstam, aanwezigheid van speelvoorzieningen en meubilair maakt van elk erf een unieke plek.

Parkeren is deels op eigen terrein geregeld en deels in parkeerkoffers. Hiervoor is een deel van het plein bestraat. De parkeerkoffers zijn ingepast met een losse gemengde haag. In en rondom deze parkeerplaatsen staan losse bomen die schaduw bieden.

De achterzijde van het erf is anderzijds ook de voorzijde. Meerdere woningen zitten met de voorzijde naar het landschap gericht. Deze woningen hebben geen voortuin maar een veranda. Rondom de erven ligt het waterrijke landschap lager, dit vergroot de afstand tussen het publiek en private terreinen. Woningen die met de achterzijde naar het landschap zijn georiënteerd, hebben een groene gemengde haag als erfscheiding. Vanuit deze tuinen is geen toegang tot het landschap, maar het landschap is wel zichtbaar.

Er komt een variatie aan woningtypologieën met ook volop ruimte voor grotere volumes/rijwoningen en incidenteel appartementen. Op de koppen van sommige erven liggen vrijstaande woningen in het landschapspark. Deze woningen staan op poten in de lage zones langs de waterpartij. Te gast in de natuur kan water en groen onder de woningen doorlopen. De erven kennen overwegend een bouwhoogte van twee lagen met een kap. Wel kunnen hier op enkele plekken gebouwen van drie en sporadisch vier bouwlagen komen. Dit laatste is echter op gepaste afstand van de bestaande bebouwing. De erven kennen een ontspannen opzet. Hoe verder van bestaand Mijdrecht, hoe lager de woningen en hoe lager de dichtheid is.



afbeelding 8: ontwerpprincipe van de Erven

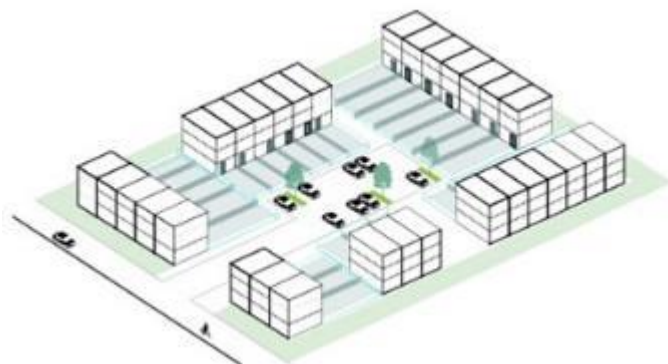
3.2.2.4 De Hoven

Evenwijdig aan het Wickelhofpark zijn de hoven voorzien. De hoven liggen verspreid in waterrijke landschap, evenredig verdeeld binnen de polderkavel. Hierdoor worden de hoven omringd door het waterrijke landschap. Deze groene ruimten vormen de ruimtelijke verbinding tussen het Wickelhofpark en het nieuwe landschapspark. Een aantal ruimten fungeren als letterlijke fiets- en voetverbinding en anderen bieden de mogelijkheid voor een kleinschalig rondje tussen en door de hoven en langs de speelvoorzieningen. Op diverse punten wordt een verbinding gerealiseerd naar het Wickelhofpark en de kern van Mijdrecht. Aan de noordzijde komt er een aanvullende fietsverbinding naar de Kerkvaart.

De hoofdentrees van de hoven liggen centraal gepositioneerd aan de hoofdas. De binnenwereld van de hoven is ruim en vormt het groene parkeerplein, vanwaar de woningen met de fiets of auto worden benaderd. De randen en parkeervlakken hebben een groene inrichting. De schuren en bijgebouwen staan binnen de erfscheiding en daardoor ontstaat nog een groener beeld. Daarnaast staan er verschillende bomen en blokhagen tussen de parkeervakken ten behoeve van een groene en koele entree. De beplanting en materialisatie binnen de hoven is uniform. Dit maakt de hoven een herkenbare eenheid als geheel.

De verbinding tussen het groene parkeerplein en de omliggende groenstructuren is informeel en dorps. Daarbij zal ook op diverse plekken gevelgroen worden toegepast. De oppervlakkige afwatering van de verharding naar het omliggende landschap wordt hier zichtbaar gemaakt door een brede lijngoot. Op twee plekken kunnen de groenstroken zich tijdelijk vullen met hemelwater en als buffer optreden. Beplanting in deze groenzone sluit daarom aan op de beplanting in het landschapspark.

Door het parkeren te bundelen en uit het zicht te plaatsen, achter de woningen is de auto slechts zeer beperkt in beeld. Hierdoor is er sprake van een rustige en veilige woonomgeving aan de voorzijde van de woningen waar kinderen vrij kunnen spelen en je vanuit je woning uitkijkt over het omliggende groen.



afbeelding 9: indicatieve invulling van de Hoven

3.2.2.5 *Specials*

In de verschillende woonsferen die zijn bedacht worden op uitzonderlijke plekken specials toegevoegd in de vorm van appartementengebouwen in het landschap van vier tot vijf lagen. Gedacht wordt aan een locatie ter plaatse van het verlengde van de Tuinderslaan en richting de Kerkvaart, maar ook op enkele hoeken van bouwblokken waar dit kan zorgen voor de gewenste variatie en afwisseling.

De positie in het landschap is een belangrijk ontwerpuitgangspunt, denk aan zichtrelatie en plint. De nieuwe appartementengebouwen dienen zich op het landschap te oriënteren, zowel in vormgeving, balkons als gevelindeling. De plinten aan het landschap dienen open te zijn, met gedeelde voorzieningen of woningen. Ook dienen de gebouwen op afstand van de andere woningen te staan. Parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats onder de gebouwen, of eventueel op groen ingerichte parkeerterreinen passend in het landschap.

Zoals beschreven is een horecavoorziening voorzien in het plangebied. Waar deze precies komt is nog niet zeker, maar gedacht wordt aan een locatie in het zuiden van het plangebied, nabij de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Oosterlandweg en aan het landschap. Inspiratie voor de vormgeving kan gevonden worden in de kassen. Parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats op groen ingerichte parkeerterrein passend in het landschap.

3.2.3 *Bestaande percelen*

Vanwege de nieuwbouwontwikkeling beëindigen de aanwezige glastuinbouwbedrijven. Deze bedrijven hebben hun bedrijfswoning staan op percelen aan de Tuinderslaan, Schattekerkerweg en Oosterlandweg. Deze percelen hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch', maar nadat glastuinbouw is gestopt, is dat geen passende bestemming meer (de agrarische activiteiten zijn gestopt). Om te komen tot een uniforme regeling voor deze woningen is er voor gekozen om alle woonpercelen en de voormalige agrarische bedrijfswoningen langs de Tuinderslaan, Schattekerkerweg en Oosterlandweg mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor deze woningen is de bestaande feitelijke situatie aangehouden als uitgangspunt voor de regels en verbeelding.

De aanwezige bedrijven (al dan niet met bedrijfswoning) zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan, hier speelt namelijk niet dezelfde situatie als voor de glastuinbouwpercelen. Deze bedrijven kunnen binnen de regels van het huidige bestemmingsplan blijven functioneren.

3.3 *Verkeer en parkeren*

3.3.1 *Routestructuren in het plangebied*

Het Oosterland krijgt een heldere wegenstructuur en sluit aan op de bestaande Schattekerkerweg en Oosterlandweg. De hoofdroutes liggen hoog en droog in het landschap, ook als het gebied zou overstroomden. Auto's en fietsers delen de rijbaan. De voetpaden liggen op afstand van de rijbaan. Het nieuwe fiets- en voetpadennetwerk legt verbindingen met Mijdrecht via de Kerkvaart en het Wickelhofpark. Langs één van deze routes, ter hoogte van de Doctor J. van der Haarweg, wordt de mogelijkheid geboden een nieuwe bushalte te realiseren. Ook wordt in het ontwerp rekening gehouden met een toekomstige fietsverbinding over de Kerkvaart richting Uithoorn. Beiden opties vergroten de toegankelijkheid van het openbaar vervoer voor bewoners in Het Oosterland. Een vrijliggende wandelstructuur verbindt binnen het gebied de verschillende woongebieden en speelvoorzieningen met elkaar. Hiermee ontstaat een fijnmazig netwerk van paden waar ommetjes kunnen worden gemaakt.

Op hoofdwegen zal een 30km/u zone gelden met vrijliggend voetpad. Op de erven en hoven wordt ingezet op een 15km/u zone en wordt al het gebruik gebundeld op één niveau. In het plan voor het nieuwe woongebied Het Oosterland wordt zoveel mogelijk het parkeren ondergebracht in hoven en geconcentreerde parkeerpockets en daarmee beperkt op eigen terrein (met uitzondering van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen).

3.3.2 Verkeersafwikkeling

Autoverkeer

De nieuwe woonwijk zal ontsloten worden op de Oosterlandweg en de Schattekerkerweg. Er komt geen autoverbinding tussen de nieuwe woonwijk en de Tuinderslaan. De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats op de Oosterlandweg. Hiervoor zal een kruispunt worden aangebracht (onderwerp van studie) ongeveer ter hoogte van Oosterlandweg 20-21.

Autoverkeer van en naar het gebied zal hoofdzakelijk over twee routes rijden. Enerzijds via de Oosterlandweg, Ringdijk Tweede Bedijking naar de N201 in noordwestelijke richting. Vandaar zijn o.a. de A4, Schiphol, Alphen aan de Rijn en dergelijke bereikbaar. Anderzijds gaat het verkeer in oostelijke richting via de Oosterlandweg, Doctor J. van der Haarlaan, Dukaton en Hofland naar de N201, vanwaar Vinkeveen, de A2 en zo Amsterdam en Utrecht te bereiken zijn (zie ook paragraaf 5.6.1, waarin is ingegaan op het verkeersonderzoek). Uit het verkeersmodel blijkt dat het verkeer van Het Oosterland zich 50/50 verspreidt bij de Oosterlandweg over de twee ontsluitingsroutes.

Fietsverkeer

De auto is voor velen een voor de hand liggend vervoer, maar de fiets is in dit gebied zeker concurrerend qua reistijd als het gaat om nabijgelegen bestemmingen, zoals het centrum van Mijdrecht of het bedrijventerrein. En in combinatie met het OV kan het ook voor verder weg gelegen bestemmingen concurrerend zijn, zeker in de spits.

Om de fiets goed te faciliteren wordt er ingezet op voldoende ruimte voor fietsenstallingen voor bewoners van de grondgebonden woningen en appartementen; vooral bij appartementencomplexen is er extra aandacht voor veilige stallingen voor bezoekers. Ook is het belangrijk om goede fietsverbindingen van en naar het centrum van Mijdrecht te realiseren. Voor dit laatste zullen vanuit het nieuwe woongebied fietspaden richting Mijdrecht worden aangelegd. Bestaande routes die zich daarvoor lenen zijn de verbindingen in het Wickelhofpark en via de Ringdijk Derde Bedijking. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een snelle en hoogwaardige verbinding met het eindstation van de Amstellijn in Uithoorn te realiseren. De nieuwe woonwijk kan direct aan deze verbinding worden gelinkt. Vanuit de nieuwe wijk kunnen ook de bestaande paden (als deze opgewaardeerd worden) in het Wickelhofpark worden gebruikt. De verdere aansluiting van de fietsroutes in de bestaande wijken gelegen naast het Wickelhofpark verdient aandacht. Er zijn nu nog geen aparte en doorlopende fietsroutes. Om de nieuwe bewoners te verleiden op de fiets te stappen is het belangrijk dat er aantrekkelijke, veilige en snelle fietsroutes richting het centrum en de voorzieningen komen. Extra voet- en fietsverbindingen door het Wickelhofpark zorgen ervoor dat bestaande voorzieningen in Mijdrecht, zoals het centrum, winkelcentrum Adelhof, scholen en sportvoorzieningen goed bereikbaar zijn en andersom is het voor bezoekers van de woningen in de wijk eenvoudiger om bij hun bestemming te komen.

Vanuit het Oosterland kan een bewoner de bushalte Mijdrecht Centrum binnen gemiddeld 10 minuten bereiken met de fiets of met een van de deelmodaliteiten aangeboden binnen de mobiliteitshubs. De fietsroute naar deze bushalte is weergegeven in afbeelding 10.



afbeelding 10: Fietsroute vanuit Het Oosterland naar bushalte Mijdrecht Centrum (bron: Goudappel)

Naar verwachting wordt tramlijn Uithoorn (tram 25) in de zomer van 2024 in gebruik genomen, waardoor de totale reistijd naar Amsterdam Zuid en Amstelveen zal afnemen (24% tot 33%). De tramhalte Uithoorn Centrum komt binnen fietsafstand van Mijdrecht te liggen met circa 5 kilometer. Het fietsnetwerk van Het Oosterland naar Uithoorn bestaat uit een vrij liggend, deels verlicht fietspad en biedt een goede alternatieve route vanuit Het Oosterland naar Uithoorn en verdere bestemmingen. De route en reistijd vanuit Het Oosterland naar tramhalte Uithoorn Centrum is weergegeven in afbeelding 11.



afbeelding 11: Fietsroute vanuit Het Oosterland naar toekomstige tramhalte Uithoorn Centrum (bron: Goudappel)

Fietsbereikbaarheid van voorzieningen in Mijdrecht

De meest nabijgelegen voorzieningencentra zijn winkelcentrum Adelhof en het dorpscentrum van Mijdrecht. Voor beide locaties geldt dat met de fiets naar deze voorzieningen sneller of even snel is dan de auto. In de toekomstige situatie komen er tenminste één fietsverbinding en twee voetgangersverbindingen tussen het plangebied en Mijdrecht door het Wickelhofpark. Daarnaast is er ook nog een fietsverbinding via de Kerkvaart en een fietsverbinding parallel aan de Oosterlandweg. Hierdoor kunnen bewoners gemakkelijk binnendoor op de fiets naar het winkelcentrum zonder hinder op te lopen door andere verkeersdeelnemers. Daarnaast komt vanuit Het Oosterland een aansluiting op de Kerkvaart, die een directe fietsverbinding vormt naar het dorpscentrum van Mijdrecht.

De reistijd met de fiets vanuit Het Oosterland naar De Adelhof bedraagt hierdoor slechts circa 4 minuten. In de toekomstige situatie worden meerdere wegen gerealiseerd die de wijk ontsluiten voor autoverkeer. Hierdoor bedraagt de reistijd met de auto via een van deze wegen naar Adelhof 4 minuten. Het autoverkeer gaat hierbij wel over de ontsluitingswegen Oosterlandweg en Doctor J. van der Haarlaan. Tijdverlies voor lopen vanaf huis naar de parkeerplaats en parkeren van de auto bij het winkelcentrum is niet opgenomen in afbeelding 12. De reistijd met de auto tussen Het Oosterland en Adelhof is daarmee hoger dan met de fiets.



afbeelding 12: Reistijd met de fiets en de auto naar winkelcentrum Adelhof op zaterdagochtend (10:30 uur) (bron: Goudappel)

Reistijd naar centrum Mijdrecht

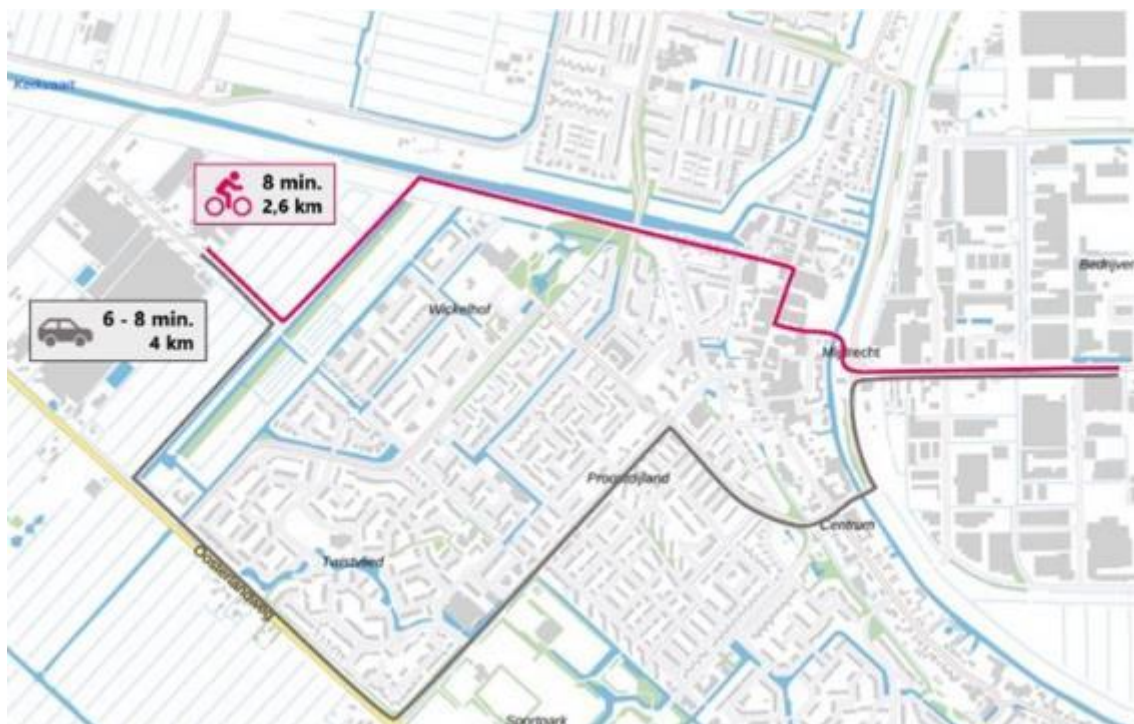
Het centrum van Mijdrecht is met de fiets sneller te bereiken dan met de auto. In afbeelding 13 is de route en reistijd voor beide modaliteiten weergegeven, waar te zien is dat bewoners van Het Oosterland met de fiets binnen 5 minuten in het centrum van Mijdrecht zijn. Met de auto neemt dit 6 minuten in beslag, exclusief zoektijd voor een autoparkeerplaats. In de toekomstige situatie wordt een fietspad gerealiseerd die Het Oosterland met de Ringdijk 3^e Bedijking (langs de Kerkvaart) verbindt. Hierdoor kunnen bewoners binnendoor en zonder hinder van andere weggebruikers het centrum van Mijdrecht bereiken. Met de auto kunnen bewoners van Het Oosterland vertraging oplopen door drukte op de ontsluitingswegen van Mijdrecht en het vinden van een parkeergelegenheid.



afbeelding 13: Reistijd met de fiets en de auto naar centrum Mijdrecht (Raadhuisplein) op zaterdagochtend (10:30 uur) (bron: Goudappel)

Reistijd naar bedrijventerrein Mijdrecht

Een groot aandeel van arbeidsplaatsen bevinden zich op het bedrijventerrein Mijdrecht. De route hiernaar toe kan zowel met de fiets als met de auto worden afgelegd en hierin is de fiets concurrerend voor de auto. De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is de Industrieweg. Kijkend naar de reistijd tussen Het Oosterland en de Industrieweg op een dinsdagmorgen om 08:00 uur (maatgevende dag in de ochtendspits), zijn de fiets en de auto concurrerend: de afstand met de fiets is korter dan met de auto en de reistijden zijn nagenoeg gelijk. Op een dinsdagmiddag om 18:00u is de reistijd nagenoeg gelijk aan de ochtendspits. In beide gevallen is de fiets ca. 8 minuten en de auto 7-9 minuten reistijd. Met de fiets kunnen bewoners de het bedrijventerrein binnendoor bereiken en de auto rijdt over hoofdontsluitingswegen. In afbeelding 14 is het verschil weergegeven tussen de fiets en de auto naar het bedrijventerrein.



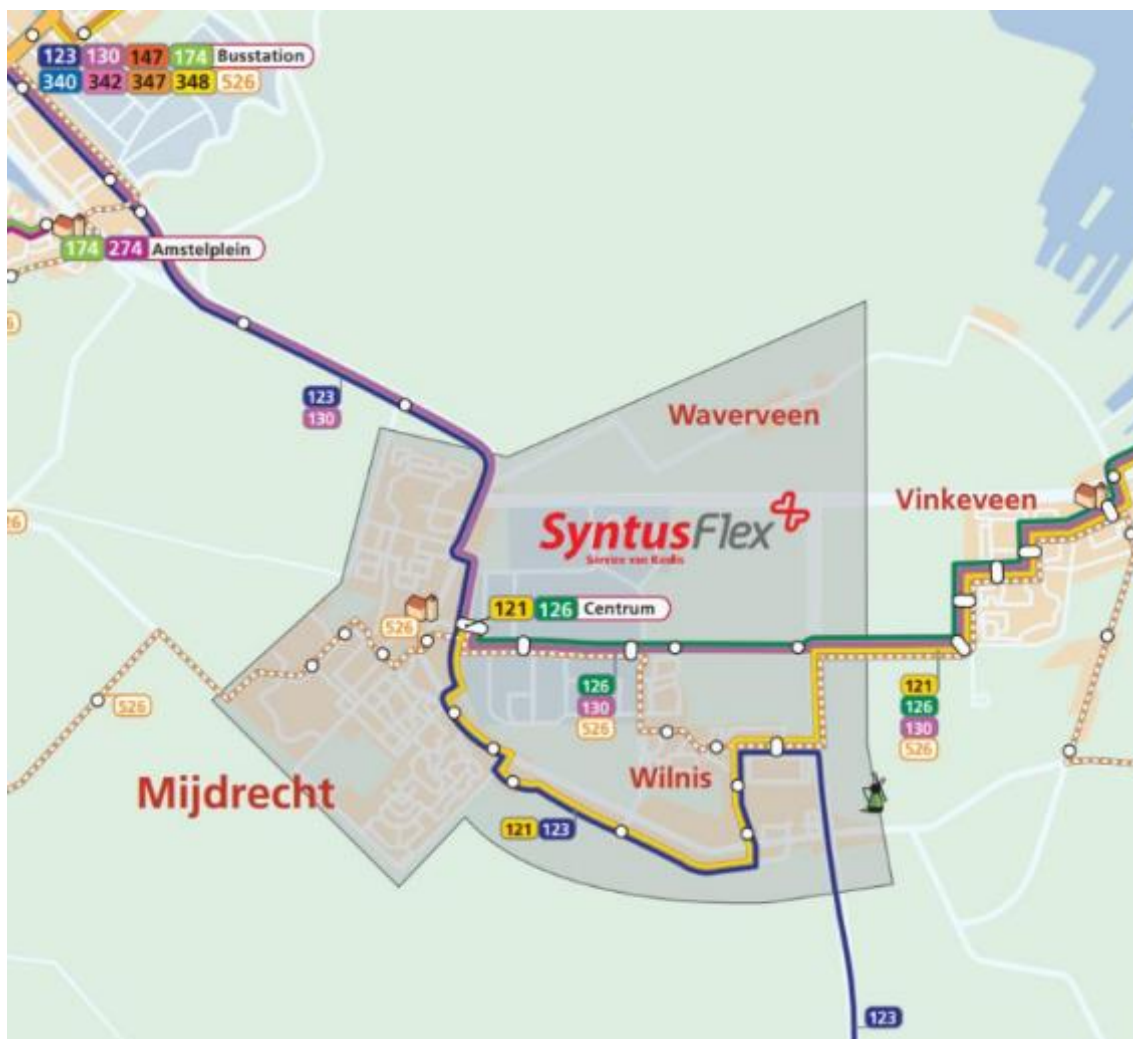
afbeelding 14: Reistijd met de fiets en de auto naar bedrijventerrein Mijdrecht (bron: Goudappel)

Openbaar vervoer

Vanuit Het Oosterland kan op meerdere manieren naar locaties in de omgeving worden gereisd. Vanuit het OV-opstappunt Mijdrecht Centrum kunnen de volgende buslijnen worden genomen. De rijtijden zijn volgens de dienstregeling vanaf 11 december 2022 (zie afbeelding 15), waarbij rekening is gehouden met het strategisch OV-plan van gemeente De Ronde Venen:

- Buslijn 123: is de buslijn tussen Uithoorn via Woerden naar Oudewater. Deze buslijn rijdt in de spits 2x per uur en in de daluren 1x per uur. De verbinding Uithoorn Busstation – Mijdrecht Centrum is ca. 10 minuten en tussen Mijdrecht Centrum en NS-treinstation Woerden duurt de busrit ca. 25 minuten.
- Buslijn 130: is de buslijn tussen Uithoorn via Mijdrecht Centrum naar treinstation Breukelen. De buslijn rijdt in ca. 25 minuten tussen Mijdrecht Centrum naar NS-treinstation Breukelen. Deze buslijn rijdt in de spits 4x per uur en in de daluren 2x per uur. De buslijn sluit naadloos aan op de (sprinter) treinverbinding Breukelen – Utrecht Centraal.
- Buslijn 126: directe verbinding met Station Bijlmer ArenA waarmee een reiziger vanaf Mijdrecht Centrum binnen 45 minuten Amsterdam Zuidoost kan bereiken. Buslijn 126 rijdt in de spits 4x per uur en in de daluren 2x per uur.
- Buslijn 121: buslijn tussen Mijdrecht Centrum en NS-station Hilversum, via Loenen aan de Vecht en Loosdrecht. Deze buslijn rijdt 1x per uur.
- Buslijn 526: deze buurtbus rijdt vanaf Uithoorn via De Hoef, Mijdrecht Centrum, Vinkeveen, Nieuwer ter Aa naar Breukelen. Deze bus rijdt 1x per uur.

Gecombineerd rijdt tussen Mijdrecht Centrum en Uithoorn busstation in de spits 6x per uur een bus, in de daluren is dit 3x per uur.



afbeelding 15: lijnennetkaart dienstregeling vanaf 11 december 2022 (bron: Syntus lijnnetkaart provincie Utrecht)

Treinverbindingen zijn er niet in de directe omgeving. De meest nabijgelegen stations zijn in Breukelen en Abcoude. Een van de ontwikkelingen die spelen is het verlengen van de vernieuwde tramlijn de Amstelveenlijn naar het dorpscentrum van Uithoorn: de Uithoornlijn. Daarmee zal er in Uithoorn een tramverbinding zijn.

3.3.3 Parkeren en deelmobiliteit

In het plan voor het nieuwe woongebied Het Oosterland wordt zoveel mogelijk het parkeren ondergebracht in hoven en geconcentreerde parkeerpockets en daarmee zo min mogelijk op het eigen terrein (met uitzondering van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen). Dit is mede om het gebruik van onder andere de fiets te stimuleren. Op enkele plekken zal sprake zijn van enkelzijdig langsparkeren langs de nieuwe ontsluitingsweg.

De gemeente De Ronde Venen heeft haar parkeernormen neergelegd in het “Beleidsplan Verkeer 2017-2021” zoals vastgesteld op 24 november 2016. In dit beleidsplan staan parkeernormen voor verschillende functies, zoals wonen, werken, horeca, recreatie en maatschappelijke functies. In onderstaande tabel staan de parkeernormen voor wonen. Uitgaande van de gemiddelde norm voor ‘rest bebouwde kom’ betekent dit:

categorie woning	p-norm
vrijstaand	2,2 per woning
2 [^] 1-woning	2,1 per woning
Tussen/hoek	1,9 per woning

Appartement duur	2,0 per woning
Appartement midden	1,8 per woning
Appartement goedkoop/RAR	1,6 per woning

Tabel 2: parkeernormen voor woningen binnen 'rest bebouwde kom' (bron: Beleidsplan Verkeer 2017-2021)

Op basis van een globale berekening voor de stedenbouwkundige opzet is sprake van een behoefte van ca. 1.480 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter, waarbinnen de exacte verkaveling nog niet vastligt. Daarmee biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in het uiteindelijke stedenbouwkundige plan rekening te houden met de parkeernorm op basis van de uiteindelijke verkaveling en woningtypologie. In de regels is een verplichting opgenomen om te voldoen aan de parkeernormen.

Mobility as a Service (deelmobiliteit)

In Het Oosterland wordt ingezet op duurzaamheid in de brede zin van het woord. Bij de planontwikkeling wordt ingezet op het niveau 'brons' van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht. Een van de onderdelen in het toetsingskader van het convenant is duurzame mobiliteit. Voor het niveau brons dient maximaal 90% van de parkeernorm gerealiseerd te worden om zo het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen te stimuleren (fiets, OV, deelmobiliteit).

Wat betreft de mobiliteit ligt de focus op het stimuleren van wandelen en (elektrisch) fietsen, worden elektrische laadpalen gerealiseerd om elektrisch rijden te stimuleren en wordt mogelijk deelmobiliteit ingezet om te voorzien in (een deel van) de mobiliteitsbehoefte van toekomstige bewoners, waarmee men wordt verleid om tweede auto niet aan te schaffen. In het plan wordt ingezet op het aanbieden van Mobility as a Service, bestaande uit:

- Aanbieden van verschillende typen (deel)mobiliteit (auto, bakfiets, e-bike, scooter, etc.).
- Op alle momenten van de dag en alle momenten van de week (24/7).
- Binnen één aanbiddingssysteem.
- Waarmee kan worden voorzien in (een deel van) de verplaatsingsbehoefte van bewoners.
- Binnen Het Oosterland met name bestemd ter vervanging van de tweede auto.

Het gunstige fietsnetwerk van en nabij Het Oosterland en de beschikbaarheid van het OV in combinatie met de inzet op Mobility as a Service beïnvloedt het autogebruik van de bewoners. Zoals in voorgaande paragrafen besproken, concurreert binnen Mijdrecht de fiets met de auto en is de combinatie fiets+OV ook sterk. Daardoor en door de inzet van deelmobiliteit, worden bewoners verleid om in plaats van een eigen (tweede) auto gebruik te maken van deelmobiliteit, de eigen (elektrische) fiets en het openbaar vervoer. Daarom is voor de geplande functies en inrichting van Het Oosterland het uitgangspunt gehanteerd dat per 50 woningen één setje aan deelmobiliteit wordt gestald (een set is een combinatie van verschillende typen voertuigen). Er wordt aan drie kleinschalige buurthubs (per hub één à twee setjes) gedacht, met een (kleine) variëteit aan deelvervoer. De loopafstand die wordt aangehouden is maximaal 250 meter van woning tot hub. Gezamenlijk vervangt één setje aan deelmobiliteit 10 eigen auto's. Waarbij het setje aan deelmobiliteit circa 2 parkeerplaatsen aan ruimte inneemt: 1 parkeerplaats voor een deelauto en circa 1 parkeerplaats aan ruimte voor overige deelmobiliteit. Per setje aan deelmobiliteit kan daarom rekening worden gehouden met een reductie van 8 parkeerplaatsen.

Met de realisatie van 830 woningen bij Het Oosterland, is de inzet van 16 setjes aan deelmobiliteit passend. Dit leidt tot een reductie van 160 parkeerplaatsen, waarbij gelijktijdig 32 parkeerplaatsen benodigd zijn voor het stallen van de deelmobiliteit. Per saldo neemt wordt daarmee een reductie van 128 parkeerplaatsen bewerkstelligd. Dat is een reductie van circa 10% ten opzichte van de parkeerbehoefte. Dit is een parkeerbehoefte van 1.353 parkeerplaatsen. Het maatregelenpakket sluit aan bij het Convenant duurzame woningbouw Utrecht (ambitieniveau brons)¹.

¹ Bij de planontwikkeling wordt ingezet op het niveau 'brons' van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht. Een van de onderdelen in het toetsingskader van het convenant is duurzame mobiliteit. Voor het niveau brons dient maximaal 90% van de parkeernorm gerealiseerd te worden om zo het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen te stimuleren (fiets, OV, deelmobiliteit).

De reductie van de parkeerplaatsen van ca. 10% leidt ook tot een reductie in de verkeersgeneratie van 10%. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er moet worden voldaan aan de parkeernormen uit het Beleidsplan Verkeer 2017-2021. Bij het inzetten van Mobility as a Service bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernorm. Een set aan deelmobiliteit leidt dan tot reductie van tien parkeerplaatsen en dient ten minste uit één deelauto en een ander vervoersmiddel te bestaan.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 *Integrale benadering van duurzaamheid*

De ervaring leert dat realisatie van een duurzame woningbouwlocatie alleen succesvol is als al bij de start een integrale duurzaamheidsambitie wordt geformuleerd. Duurzaamheid raakt veel, zo niet alle disciplines in een ontwikkellocatie: architectuur, materiaalgebruik, techniek, landschap en openbare ruimte. De ambitie is om het plan energieneutraal te maken.

De historie van veengronden en droogmakerijen vormen de basis voor de planvorming voor Het Oosterland. In het plan wordt rekening gehouden met verschillende uitdagingen zoals bodemdaling, wateroverlast en verdroging. Het doel is om een voorbeeldwijk voor het bouwen in veenweidegebieden te realiseren. En daarmee een gebied te maken dat de klimaatverandering aankan.

In Het Oosterland wordt op meerdere gebieden ingezet op duurzaamheid. De doelstelling is het terugdringen van het energieverbruik, opwekken van eigen energie, vergroting van het duurzaamheidsbewustzijn onder de bewoners en stimulering van de groene mobiliteit via wandel- en fietsmogelijkheden en de inzet van 'Mobility as a service' met elektrische deelfietsen en deelauto's en een netwerk van laadpalen. Er wordt daarnaast ingezet op herbruikbare bouwmaterialen. Al deze maatregelen hebben een grotere impact op de ontwikkeling van de locatie dan toepassing van meer conventionele oplossingen en technieken.

De inrichting en materiaalkeuzes zijn afgewogen op de impact op de biosfeer en de vereiste levensduur en het onderhoud. Het versterken van het polderlandschap en het introduceren van een nieuwe groenblauwe ecologische structuur levert een forse bijdrage aan een gezond microklimaat voor mens en dier, beperkt de bodemdaling en geeft ruimte om water te bufferen. Het ontwerp voor Het Oosterland heeft een meervoudig doel. Naast een prettig woonklimaat wordt de kans op hittestress verminderd en levert het een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en waterretentie (vasthouden van water in het gebied). Het Oosterland is ontworpen als een natuurinclusief gebied op basis van de bestaande omgevingskwaliteiten.

Het ontwerp geeft invulling aan de vijf klimaatdoelen die de provincie Utrecht heeft benoemd voor de bebouwde omgeving in de document 'Afspraken klimaatadaptief bouwen' (juni 2021) en het 'Convenant Duurzame woningbouw' (maart 2022):

- Doel 1 – Bodemdaling van het gebouwde gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.
- Doel 2 – Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Doel 3 – Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.
- Doel 4 – Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidend principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij...').
- Doel 5 – De gebouwde omgeving is via gevolgbepierking voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken.

3.4.1.1 Doel 1 – Bodemdaling beheersbaar en betaalbaar houden

De ontwikkeling Het Oosterland zet zich in bodemdaling binnen de plangrenzen te beperken. Het plangebied is zettingsgevoelig door de grillige samenstelling van de ondergrond met veen. Gegevens uit de Klimaat-effectatlas schetsen, op basis van de bodem en het ondergrondse watersysteem, een te verwachten daling van 10 tot 40 centimeter in de komende 30 jaar. De daling van de bodem wordt op deze manieren beperkt:

- Door het verhogen van het waterpeil zullen de kwelstromen vanuit de Bovenlanden en Kerkvaart naar verwachting afnemen. Het langer vasthouden van (hemel)water in het gebied is eveneens belangrijk voor het beperken van de bodemdaling.
- De benodigde drooglegging voor wegen en huizen wordt minimaal gehouden. Hierdoor hoeft er minder grond te worden opgebracht en dit minimaliseert het gewicht dat drukt op de bestaande bodem.
- Door het gebruik van lichte bouwmaterialen en het bouwen op palen wordt de belasting op de zettingsgevoelige bodem beperkt. Bij het ophogen van het maaiveld wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van externe materiaal.

In de waterparagraaf (zie par. 5.4) is nader beschreven wat de huidige waterpeilen en grondwaterstanden zijn en welke maatregelen er worden genomen ten behoeve van dit doel.

3.4.1.2 Doel 2 – Beperken van hittestress.

Komende decennia zullen hogere temperaturen invloed hebben op de gezondheid van zowel de mens als de natuur. De stijging zorgt voor zuurstofstress in de bodem en het water, dat een negatieve invloed heeft op de biodiversiteit en in het ergste geval kan leiden tot botulisme.

In het plangebied is de verwachte zuurstofstress in de bodem hoog. In het ontwerp wordt daarom gestreefd naar veel schaduw op een zomerse dag op verblijfsplekken en langzaam verkeer routes. Door het realiseren van schaduwplekken wordt koelte geboden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van opgaande beplanting zoals bomen. Bij de selectie van beplanting wordt gekeken naar de klimaatbestendigheid van de soorten. Vooral rond parkeerplaatsen, woningen en openbaar toegankelijke plekken zal beplanting worden toegepast. Hierdoor zijn er altijd dichtbij koele verblijfsplekken aanwezig.

Tot slot wordt er in het plan gezorgd voor een goede doorstroming in het watersysteem en hebben de watergangen voldoende diepte om opwarming te beperken. De groenblauwe structuur biedt ook ruimte aan wind en in combinatie met het watersysteem geeft dit ook verkoeling in het woonklimaat van de wijk.

3.4.1.3 Doel 3 – Schade door langdurige droogte beperken

In de nieuwe groenblauwe hoofdstructuur wordt het hemelwater opgevangen en vastgehouden. Zo fungeert het landschappelijk raamwerk als waterbergingsgebied voor periodes van droogte. Er komen flauwe oevers, waardoor er een grote buffercapaciteit ontstaat. Het vasthouden van het hemelwater is ook goed voor de natuur en creëert een robuust en flexibel watersysteem. De kleine schommelingen in het waterpeil zijn gunstig voor de ontwikkeling van rietkragen en diverse oeverbeplanting.

3.4.1.4 Doel 4 – Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit versterken

Het leidend principe in het plan is dat natuurlijke oplossingen bij klimaatadaptieve maatregelen de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij...'). De groene buitenruimte wordt divers en zeer gradiëntrijk, er zijn zowel natte als droge vegetaties aanwezig. Hierdoor is er sprake van een breed palet aan vegetatiesoorten die passen bij de samenstelling van de bodem en grondwaterstand. Door de kiezen voor inheemse soorten wordt aangesloten op de omgeving en het leefgebied voor insecten en dieren uitgebreid en verrijkt. Zo zal er op de oeverlandjes in de parkzone een inheems kruidenrijk grasland worden ingezaaid en boomgaardjes aangeplant. Langs de waterpartijen wordt oevervegetatie en rietgroei gestimuleerd.

In de architectuur wordt ruimte gereserveerd voor kasten voor vogels en vleermuizen. Bij het lichtplan voor de openbare ruimte wordt gekeken naar de juiste verdeling tussen veiligheid en onnodige lichtvervuiling.

In het plan is aandacht op de samenhang tussen lage vegetatie, hagen of struweel en bomen. In de buurten is er veel groen aanwezig. Het zorgen voor verschillende vegetatiehoogten levert een belangrijke plus ten aanzien van de huidige biodiversiteit en het vrij open aangrenzende polderlandschap. De doorlopende structuren in het plan, zoals het watersysteem en de lanen

vormen belangrijke lijnvormige elementen voor het verplaatsen van soorten als vleermuizen, vogels en insecten.

3.4.1.5 Doel 5 – De gebouwde omgeving is via gevolgbeperving voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken.

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied, zoals ook in paragraaf 5.4.2.4 is beschreven. Er is een beperkt risico van een overstroming, aangezien de kans dat een van de dijken doorbreekt een kleine faalkans hebben van 1 keer in de 300 tot 1 keer in de 3.000 jaar. Ophoging in de toekomstige situatie zorgt ervoor dat de overstromingsdiepte ter plaatse van het plangebied afneemt. Bij een wegpeil van NAP -4,60 m is geen sprake meer van overstroming bij een gebeurtenis die 1/100 jaar voorkomt. Daarmee zijn er geen grote gevolgen. Aanvullend zal standaard het vloerpeil 20 cm boven maaiveld worden aangelegd, ongeacht de kans op een waterdiepte op deze locatie. Zie verder ook de maatregelen in paragraaf 5.4.2.

3.4.2 *Ontwerpregels duurzaamheid*

De duurzaamheidsdoelen die zijn gesteld, leiden tot een aantal technische ontwerpregels. Deze hebben deels invloed op de ruimtelijke invulling van Het Oosterland maar zijn vooral leidend in de uitwerking van dit gebied. De ambitie van de gebiedsontwikkeling Het Oosterland is een voorbeeldwijk te realiseren voor het bouwen in laaggelegen polderontginningen. Een gebied dat decennialang veranderende omstandigheden van het klimaat aan kan.

De technische ontwerpregels:

- Bouw licht of op palen i.v.m. beperken bodemzetting;
- Beperk vergravingen en ophogen van bodem;
- Bouw overstromingsbestendig;
- Houd hemelwater vast;
- Zorg voor voldoende doorstroming van water en waterdiepte;
- Beperk verharding/bebouwd oppervlak i.v.m. hittestress en wateropgave;
- Zet in op een energie neutrale woonwijk;
- Zet in op innovatieve energieconcepten;
- Natuurinclusieve bouw voor bijdrage aan de biodiversiteit;
- Gebruik duurzame materialen en waar mogelijk circulair;
- Het uitgangspunt voor het gehele plan is het niveau 'brons' van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht.

Energie en warmte

De ambitie van het plan ten aanzien van energiegebruik richt zich op het optimaliseren en energieneutraal maken van de energiestromen. De basis voor energiezuinig bouwen is een goede balans tussen een lage energievraag vanuit een goed ontworpen bouwkundige schil en efficiënte installaties voor een laag energieverbruik. In veel projecten worden grondgebonden woningen gerealiseerd die energieneutraal zijn (genormeerd gebouwgebonden energiegebruik is nul, ook wel EPC 0) of woningen die energie-notaloos zijn (netto geen energielasten op basis van standaard uitgangspunten en met inachtneming van teruggave energiebelasting).

Het streven voor Het Oosterland is om energieneutrale woningen te realiseren. Naadloze integratie van techniek en architectuur is hierbij het vertrekpunt.

4 Wetgeving en beleidskaders

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving. Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: ‘(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

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

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

Met betrekking tot ‘sterke en gezonde steden en regio's’ is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het plan

In de omgevingsvisie is in beleidskeuze 2.4 het volgende opgenomen: “overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat”.

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Een doelstelling is om woningbouw vooral binnen het Stedelijk Netwerk Nederland plaats te laten vinden. Mijdrecht valt onder het Stedelijk Netwerk Nederland en bezit een grote woningbehoefte binnen 30 jaar. Het Rijk kiest ervoor om bereikbaarheid en omgevingskwaliteit als belangrijkste voorwaarden te stellen ten aanzien van nieuwe woon- en werklocaties.

De ontwikkeling van Het Oosterland draagt bij aan de benodigde versnelling van de bouw van nieuwe woningen. Het plan heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Er wordt een nieuw woongebied ontwikkeld met veel ruimte voor water en groen. Zo ontstaat een gezond toekomstbestendig woon- en leefgebied. Uit het mobiliteitsonderzoek (zie paragraaf 5.6) blijkt dat de extra verkeersbewegingen goed zijn af te wikkelen. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen die op rijksniveau in de NOVI zijn gesteld.

[4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening / Ladder voor duurzame verstedelijking](#)

[4.2.2.1 Kader](#)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

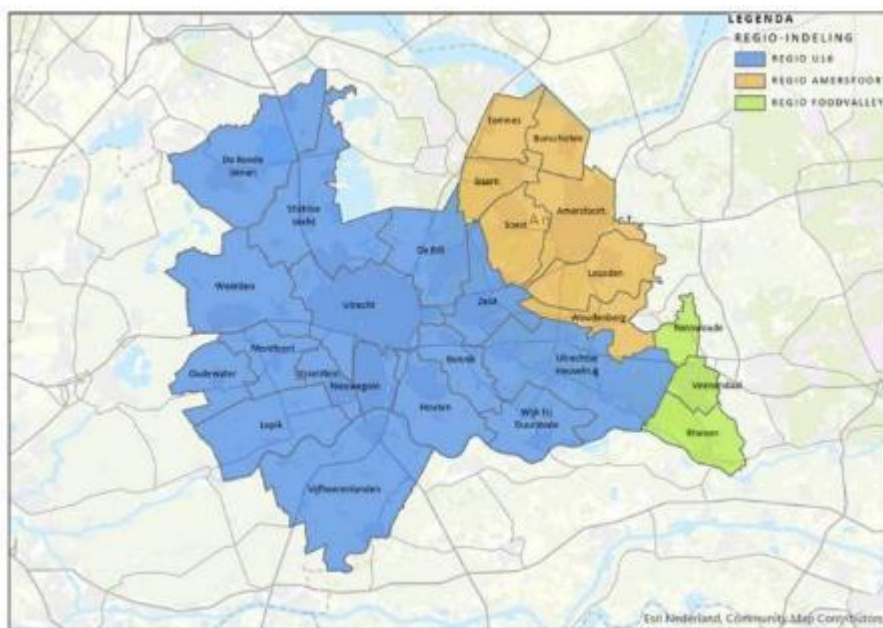
[4.2.2.2 Betekenis voor het plan](#)

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk buiten het bestaand stedelijk gebied. Zodoende is van belang om in te gaan in de behoefte aan de ontwikkeling en waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in deze behoefte.

Voor de onderbouwing van de behoefte wordt aangesloten bij het regionaal afgestemde woningbouwprogramma dat in het Programma Wonen en Werken van de Provincie Utrecht is opgenomen en ook onderdeel uitmaakt van de Woondeal Regio U10 van 6 maart 2023.

De provincie Utrecht heeft in overleg met de gemeenten en deelregio's een regionale programmering gemaakt voor nieuwbouw van woningen in de provincie. Voor het bestemmingsplan is het (ontwerp) Programma Wonen en Werken 2023 van belang. Dit programma zal medio 2023 worden vastgesteld en daarmee van toepassing zijn voor het Oosterland. Hieronder is ingegaan op de kwantitatieve behoefte die uit het programma volgt. Er zijn ook kwalitatieve uitgangspunten meegegeven aan de typologie en prijsklassen en aan het realiseren van nieuwe landschapelijke, ecologische en hydrologische waarden (meer groen, meer water en meer biodiversiteit) en het verminderen van de bodemdaling in het veenweidegebied. Die zijn beschreven in paragraaf 4.3.1.6. Het plan voldoet daar overigens aan en is in lijn met de kwalitatieve opgaven en uitgangspunten.

De provincie Utrecht is een aantrekkelijke provincie, waar veel mensen met plezier wonen. Door de aanwezigheid van opleidingen en bedrijven en instellingen willen veel mensen in de provincie (blijven) wonen. In de huidige krappe woningmarkt is het vinden van een geschikt huis een lastige opgave. Eén van de oplossingen om de woningmarkt vlot te trekken is het bouwen van voldoende woningen, en liefst zo snel mogelijk. De woningbehoefte in provincie is verdeeld over de regio's U16, Amersfoort en Foodvalley. De gemeente de Ronde Venen valt onder de regio U16. Dit is een grote regio, welke weer onderverdeeld is in West, Oost en Midden, waarvan De Ronde Venen onder U16 West valt.



afbeelding 16: regio indeling volgens het Programma Wonen en Werken Provincie Utrecht

In het Programma Wonen en Werken is beschreven dat in de regio U16 sprake is van een woningtekort van 23.623 woningen in 2022. In de periode 2022 tot en met 2030 is sprake van een behoefte van 81.800 woningen. Er wordt een bandbreedte gehanteerd, waarbij de onderkant van de bandbreedte alleen de toename van de woningbehoefte faciliteert en de bovenkant ook het volledig inlopen van het woningtekort faciliteert. De bandbreedte voor de regio waar De Ronde Venen in ligt, bedraagt 48.500 tot 66.600 voor de periode tot en met 2030 en 81.800 – 105.400 voor de periode tot en met 2039.

Het totale programma woningbouw voor de regio U16 tot en met 2030 omvat 61.169 woningen en valt binnen de genoemde bandbreedte van 48.500 tot 66.600. Hiermee wordt een deel van het tekort in de regio ingelopen voor de periode tot en met 2030. Voor de periode tot en met 2039 is er sprake van bruto plancapaciteit van 129.000 woningen. Hierin zijn ook plannen meegenomen waar de provincie geen instemming op heeft gegeven en is vaak een hoge mate van onzekerheid bevatten. De kans op planuitval is dan ook groter naarmate verder in de toekomst wordt gekeken. Het aantal is hoger dan de bandbreedte van 81.800 tot 105.400 woningen. Omdat er altijd sprake is van planuitval, is extra plancapaciteit nodig. In het algemeen wordt uitgegaan van zo'n 30%. Dat is in lijn met de vraag van het Ministerie van BZK, die graag ziet dat er tot 2030 130% plancapaciteit beschikbaar is. Deze 130% wordt gerelateerd aan het beoogde programma (84.451 woningen). De nu bekende bruto plancapaciteit voldoet aan deze opgave.

In de gemeente De Ronde Venen worden twee uitleglocaties gerealiseerd. De gemeente heeft een fors tekort aan woningen om de eigen behoefte op te vangen en heeft naast een stevig binnenstedelijk programma ook behoefte aan uitleglocaties. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om het gewenste programma te realiseren. Een van de uitleglocaties die met het (ontwerp) Programma Wonen en Werken 2023 mogelijk wordt gemaakt, betreft de transformatie van verouderd glastuinbouwgebied Tuinderslaan/Oosterland. In het (ontwerp) programma is opgenomen dat er sprake is van 600 woningen in de periode t/m 2030 en in totaal 755 woningen. Op grond van de Interim Verordening kunnen deze locaties worden geprogrammeerd. In het bestemmingsplan zijn meer woningen opgenomen dan de genoemde 755, namelijk 830 woningen. Dit is om planologisch alvast ruimte voor meer woningen te creëren, aangezien er een dergelijk grote opgave ligt in de gemeente en in de regio en mocht er in overleg met de provincie behoefte zijn aan meer woningen. Zeker gelet op de lange ontwikkeltermijn waarbij een deel pas na 2030 zal worden gerealiseerd, is het goed om al over harde plancapaciteit te beschikken.

In de Woondeal Regio U10 is in meer detail ingegaan op de behoefte en plancapaciteit in de gemeente De Ronde Venen. Het Oosterland is in de Woondeal als één van de sleutelprojecten opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente De Ronde Venen. In onderstaande tabel is

de bruto te realiseren nieuwbouw afgezet tegen de beschikbare bruto plancapaciteit en het aantal 'harde plancapaciteit'. Onder de Bruto plancapaciteit zijn ook vertrouwelijke plannen opgenomen en zijn zowel harde als zachte plannen opgenomen, zodat er schuifruimte is bij uitval. Met harde plannen worden plannen bedoeld waar grote mate van zekerheid is over de realisatie (bestemmingsplan vastgesteld). Te zien is dat er nog geen harde capaciteit is voor de periode na 2025. Met het Oosterland voor het Oosterland zal een deel van de bruto plancapaciteit verschuiven naar de harde plancapaciteit. Dit is hard nodig om te voorzien in de woningbehoefte.

RONDE VENEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	268	334	61	75	26	21	121
2023	268	334	61	75	26	21	121
2024	268	334	61	75	26	21	121
2025	268	334	61	75	26	21	121
2022 t/m 2025	1.073	1.334	245	298	102	84	484
2026 t/m 2030	1.877	2.437	0	490	211	93	794
Totaal	2.950	3.771	245	788	313	177	1.278

afbeelding 17: tabel Woondeal regio U10 – specifiek voor De Ronde Venen (bron: Woondeal regio U10 maart 2023).

Geconcludeerd kan worden dat het Oosterland opgenomen is in het provinciale woningbouwprogramma, past binnen de bandbreedte van de behoefte en ook regionaal is afgestemd. Uit de cijfers in de Woondeal is af te leiden dat er voldoende behoefte is voor het in het plan opgenomen woningbouwprogramma en dat door het vaststellen van het bestemmingsplan voor Het Oosterland er eindelijk sprake is harde plancapaciteit voor de periode na 2026.

Geen binnenstedelijke mogelijkheden

Zoals ook in het provinciale programma Wonen en Werken 2023 is beschreven, is er sprake van een forse inzet op het realiseren van binnenstedelijke woningbouw. Dit is echter niet voldoende om te voorzien in de behoefte. Daarom is het nodig om ook woningen buiten het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Er zijn binnen de gemeente De Ronde Venen geen locaties beschikbaar waar het voorgenomen programma van Het Oosterland te realiseren is. Daar komt bij dat het continueren van de huidige glastuinbouw ook geen optie is en de realisatie van woningbouw bij zal dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door in te zetten op veel groen, water en recreatieve verbindingen. Ook draagt de wijziging van agrarisch naar wonen bij aan een van de kernopgaven in 't Groene Hart: namelijk het stabiliseren van veengebieden en het robuust inrichten van het watersysteem.

Marktanalyse

Voor Het Oosterland is een marktanalyse gemaakt (zie ook de Gebiedsvisie als bijlage bij het vastgestelde Ruimtelijk Kader Het Oosterland). Hierbij is gekeken naar welke leefstijlen er passen bij de locatie en de bedachte visie en wat voor hun kenmerkend is. De ruimte in de woningmarkt van Mijdrecht (en omgeving) wordt bepaald door deze groepen en hun verhuisbereidheid. Tevens zijn hun wensen ten aanzien van de woningtypes, koop/huur en prijsniveau onderzocht. Daarnaast is er gekeken naar bestaande bronnen: Structuurvisie De Ronde Venen 2030, onderzoek van ABF Research, Woonvisie Ronde Venen 2025, de krapte indicator van de NVM en marktgegevens van Rigo.

Op basis van het onderzoek en de bronnen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Er is voldoende vraag naar voor zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen in Het Oosterland;
- Er wordt verwacht dat meer dan de helft van de mensen die in Het Oosterland willen wonen uit de gemeente zelf komen, daarnaast is er een toeloop uit omliggende gemeenten tot aan Amsterdam. Het lokale beeld laat zien dat:
 - Oudere paren en gezinnen met schoolgaande kinderen de hoogst verhuisbereidheid hebben, terwijl regionaal ook meer middelbare en oudere alleenstaanden voorkomen;
 - In de koopsector is er vraag naar alle woningtypes, maar de grootste vraag is naar rijwoningen;
 - In de huursector is er vooral behoefte aan rijwoningen en kleine en middelgrote appartementen. Heel beperkt is er in de huursector vraag naar hoekwoningen en naar grote appartementen (vrije sector huur);
 - Voor de behoefte naar de appartementen valt op dat er beperkte vraag is naar de kleinste appartementen (<50 m²). De grootste vraag (huur en koop) is naar appartementen van 50-90 m². Naarmate de appartementen groter worden, neemt de vraag af;
 - Voor koopappartementen is er vraag naar alle groottes. Voor sociale huur vooral van 50-110 m² en voor de vrije sector huur van 50-130 m²;
- Grootste groep vertrekkers gaan veelal naar Amsterdam en zijn jongeren van 15-25 jaar;
- Geen bevolkingsgroei tot 2025 in Mijdrecht (mede vanwege de krapte op de woningmarkt), vanaf 2030 is er wel groei;
- Tot 2025 wel toename van huishoudens van 6%;
- Toename van ouderen;
- Toename van alleenstaanden;
- Aandeel huishoudens met “sociaal inkomen” blijft gelijk op circa 35%.

Het programma bevat 30% sociale huur en 5% middeldure huur/ goedkope koop (tot 300.000 euro) en 20% betaalbare koop (tot 355.000 euro). Er is grote vraag naar goedkope en betaalbare woningen voor inwoners die te veel verdienen voor een sociale huurwoning. De stedenbouwkundige opzet en verkaveling dient een sterke mate van flexibiliteit te hebben om toekomstige marktveranderingen op te kunnen vangen. De verdere uitwerking van het beoogde programma komt in het stedenbouwkundig plan. In de uitwerking is van belang dat in elke bouw-fase het aandeel sociaal, middelduur en betaalbaar gerealiseerd wordt.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening. Deze zijn op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst en gaat over de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten beschreven en is ingegaan op de ontwikkelingen en ruimte vragen in de provincie, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Bodem, Water en Milieuplan en het Mobiliteitsplan.

In de Interim Omgevingsverordening (hierna: Interim OV) staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. De Interim OV vervangt bestaande verordeningen zoals de provinciale ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur- en landschapsverordening en de wegenverordening.

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in zeven thema's, te weten:

- Stad en land gezond
- Klimaatbestendig en waterrobuust
- Toekomstbestendige natuur en landbouw
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur



Alle thema's staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang bekeken. Door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte optimaal gebruiken.

Voor het plan zijn de volgende onderwerpen uit het provinciaal beleid relevant:

- Watersysteem (hoofdstuk 2 Interim OV);
- Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4 Interim OV);
- Natuur (hoofdstuk 6 Interim OV);
- Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV);
- Landbouw (hoofdstuk 8 Interim OV);
- Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV).

Wat dit betekent voor het onderhavige bestemmingsplan is beschreven in de paragrafen 4.3.1.1 tot en met 4.3.1.6.

4.3.1.1 [Watersysteem \(hoofdstuk 2 Interim OV\)](#)

Langs de Kerkvaart aan de noordzijde van het plangebied ligt een vrijwaringszone vanwege de regionale waterkerende functie. En het plangebied ligt in gebied dat in de Interim OV is aangewezen als overstroombaar gebied (art. 2.10 Interim OV). Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

Betekenis voor het plan

Waterveiligheid en het beperken van gevolgen bij overstromingen is een belangrijk thema van de gebiedsontwikkeling. In paragraaf 5.4.2.2 is nader ingegaan op het aspect veiligheid, waaronder ook de risico's van overstroming en de omgang hiermee in het plan. Voor die delen van het plangebied waar de vrijwaringszone met het plangebied overlapt, heeft het bestemmingsplan bestemmingen en regels opgenomen die de waterkerende functie beschermen.

4.3.1.2 [Bereikbaarheid en mobiliteit \(hoofdstuk 4 Interim OV\);](#)

De provinciale wegen rond het plangebied zijn onderdeel van het 'Provinciaal bereikbaarheidsnetwerk'. In hoofdstuk 4 van de Interim OV zijn regels gesteld ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en mobiliteit voor de specifiek aangewezen provinciale wegen. Wanneer het in het bestemmingsplan opgenomen programma kan leiden tot een mogelijke verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, dient een mobiliteitstoets uitgevoerd (in de Interim OV is dit opgenomen als Bijlage 13 Mobiliteitstoets Cultuurhistorie). Binnen deze mobiliteitstoets worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod komen.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is onderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige inpassing in het verkeersnetwerk. Dit is nader beschreven in paragraaf 5.6. Gelet op de uitkomsten van het onderzoek is het plan inpasbaar en leidt het programma niet tot een toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk.

4.3.1.3 Natuur (hoofdstuk 6 Interim OV):

Natuurnetwerk, Groene Contour en weidevogelkerngebieden

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland, Groene Contour of weidevogelkerngebied. Het gebied aan de zuidwestzijde van de Oosterlandweg is wel een weidevogelkerngebied, hierbinnen gelden restricties voor plannen die betrekking hebben op realisatie van windturbines en zonne-energie. Aangezien het plangebied er buiten ligt, gelden er geen regels vanuit de Interim OV op dit onderwerp voor het bestemmingsplan.

Houtopstanden

Het plangebied ligt in gebied dat is aangewezen ter bescherming van houtopstanden (hoofdstuk 6, artikelen 6.18 t/m 6.23). Het gaat om een uitwerking van de regels uit hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een oude bosgroeiplaats en er zijn ook geen waardevolle oude boskernen aanwezig.

In paragraaf 5.5.2.3 is ingegaan op de toets van de voorgenomen ontwikkeling aan de regels ten aanzien van houtopstanden.

4.3.1.4 Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7 Interim OV):

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet binnen een Unesco werelderfgoedgebied of cultuurhistorisch waardevol gebied dat in de Interimverordening is aangewezen in deze artikelen.

Landschap

In artikel 7.9 van de Interim OV zijn regels ten aanzien van het landschap opgenomen. Het bestemmingsplan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de het 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, deelkatern Groene Hart. Ook mogen de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap het 'Groene Hart'. Het Groene Hart heeft een zeer divers landschap met grote tegenstellingen. Kenmerkend zijn de rustige en weidse open weidegebieden, maar er zijn ook dynamische zones met economische dragers en transportassen. Vroeger waren dat vooral de rivieren en hun oevers, tegenwoordig zijn dat wegen, spoorlijnen en kanalen. In het Groene Hart vinden we verder naast groen ook boerderijlinten, dorpen en grotere steden als Woerden en Mijdrecht.

Het Nationaal Landschap het Groene Hart vervult een belangrijke functie als recreatiegebied voor de steden die er omheen liggen en ontleent daar mede haar bestaansrecht aan. Deze recreatieve functie zorgt voor reuring.

De kernkwaliteiten zijn de openheid, (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing en een landschappelijke diversiteit. Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit
- rust en reuring
- oude en nieuwe overgangen

Betekenis voor het plan

De ruimtelijke structuur van het plan komt voort uit de cultuurhistorische en landschappelijke analyse van de omgeving van het plangebied. In paragraaf 3.1 is hier nader op ingegaan. In het plangebied is geen sprake van de kenmerkende weidse openheid van de droogmakerij. Alleen het deel tussen het Wickelhofpark en de kassen kent openheid. Het opgaande groen in de tuinen en de bomen langs onder andere de Tuinderslaan en de aanwezige bedrijfsbebouwing en kassen zorgen dat het plangebied een heel ander karakter heeft dan de rest van de droogmakerij.

De landschappelijke en stedenbouwkundige analyse hebben geleid tot een integrale visie op het projectgebied Het Oosterland. Het Oosterland heeft van oorsprong een robuuste uitstraling, gelijk aan de Biesbosch met zijn getidekreeken. Dit landschap is de basis voor het plan. De kwaliteiten zijn de lange polderlijnen, het contrast tussen groen en blauw en de vergezichten. Deze ingrediënten zijn vertaald in een groenblauw raamwerk.

Het historische landschap van de droogmakerij vormt de basis voor het nieuwe woongebied. Binnen deze structuur wordt een nieuw duurzaam woongebied voorzien met een orthogonale opzet met herkenbare landschappelijke lijnen en een nieuwe groenblauwe ecologische structuur die dwars door het gebied loopt. Zo vormt het nieuwe woongebied een overgangszone van het stedelijk gebied van Mijdrecht naar het Groene Hart, met ruimte voor recreatieve verbindingen.

4.3.1.5 Landbouw (hoofdstuk 8 Interim OV):

In hoofdstuk 8 van de Interim OV is ingegaan op de regels ten aanzien van landbouw. Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling is dat het plangebied is aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied, zie ook paragraaf 1.1 en paragraaf 4.4.1.

Betekenis voor het plan

Het gebied aan de Tuinderslaan is een van de twee glastuinbouwconcentratiegebieden in de gemeente en heeft weinig tot geen potentie als duurzaam glastuinbouwgebied. Door het gemengde karakter kunnen belemmeringen ontstaan voor de uitbreiding van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Daarnaast biedt de relatief kleine omvang van het tuinbouwgebied weinig mogelijkheden voor een collectieve duurzame energievoorziening en zijn ook de wegen niet meer toegerust op het transport van tegenwoordig. De huidige glastuinbouw is hier niet meer levensvatbaar, daarom denkt de gemeente in samenspraak met de bewoners en gebruikers al enkele jaren na over herontwikkeling van het gebied.

Er is met de provincie Utrecht afgestemd over de toekomst van het glastuinbouwconcentratiegebied. Er is overeengekomen dat het gebied niet meer levensvatbaar is en dat het behoud en de ontwikkeling van de glastuinbouwgebied aan de Oosterlandweg niet noodzakelijk wordt gezien. Het woningbouwplan Het Oosterland is opgenomen in het provinciale Programma Wonen en Werken 2023.

Tot en met 2 oktober 2023 heeft het ontwerp 1e wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht ter inzage gelegen. Hierin is opgenomen dat de aanduiding van het glastuinbouwconcentratiegebied in de gemeente De Ronde Venen is vervallen. Wanneer deze 1^e wijziging in werking treedt, zal voor het Oosterland zodoende geen aanduiding glastuinbouwgebied meer gelden.

4.3.1.6 Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9 Interim OV):

In hoofdstuk 9 van de Interim OV is ingegaan op de regels voor verstedelijkingsfuncties en het landelijk gebied. Het plangebied ligt in het gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied'. In het landelijk gebied mag volgens artikel 9.2 van de Interim OV een bestemmingsplan geen verstedelijking toestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald".

Op dit verbod zijn in de verordening uitzonderingen mogelijk. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 Energie, hoofdstuk 6 Natuur, hoofdstuk 7 Cultuurhistorie en hoofdstuk 9 Wonen, werken, recreëren.

Daarnaast is nieuwe verstedelijking toegestaan in de gebieden die zijn aangeduid als "kernrandzone" (artikel 9.8 Interim OV), mits de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking. Ook moet de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar zijn en in aansluiting op het stedelijk gebied of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en mogen omliggende functies niet onevenredig worden geschaad. Tevens moet een tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit geborgd worden.

Betekenis voor het plan

Het plan is in strijd met de regels uit de Interim OV om nieuwe verstedelijking toe te staan buiten het bestaand stedelijk gebied en valt niet onder een van de uitzonderingen die genoemd zijn in de Interim OV. De voorgenomen gebiedsontwikkeling valt niet in te passen met de regeling voor kernrandzones vanwege de grotere schaal van de ontwikkeling. Daar staat echter tegenover dat onderkend is dat het plangebied geen toekomst heeft als glastuinbouwconcentratiegebied. De bestaande glastuinbouw functioneert al enige tijd niet meer volledig, wat resulteert in leegstaande kassen en verdere verrommeling en andere invullingen.

Daarom is de locatie Het Oosterland ook opgenomen in het Programma Wonen en Werken 2023. De locatie Tuinderslaan/Oosterland is beoogd om te voorzien in de woonbehoefte in de gemeente De Ronde Venen (lokale behoefte en voor leefbaarheid/vitaliteit). In het provinciale programma is voor het Oosterland een aantal van 755 woningen opgenomen. Hiervan zijn er voor de periode 2022-2030 nu 600 woningen geprogrammeerd. De overige 155 worden geprogrammeerd voor de periode na 2030. Dit is in artikel 8.5.4 'Woningbouwprogramma' opgenomen. In het bestemmingsplan zijn meer woningen opgenomen dan de genoemde 755, namelijk 830 woningen. Dit is om planologisch alvast ruimte voor meer woningen te creëren, aangezien er een dergelijk grote opgave ligt in de gemeente en in de regio. Het resterende programma boven de 755 woningen tot het maximum van 830 woningen is echter nog niet opgenomen in het Provinciale Programma Wonen en Werken. Daarom is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat er pas meer dan 755 woningen zijn toegestaan, als het aanvullende programma van 75 woningen is opgenomen in het Programma Wonen en Werken. Op deze manier voldoet het bestemmingsplan aan het huidige programma en kan er worden geanticipeerd op een aanvulling van het provinciale programma in de toekomst zonder dat er dan een nieuw bestemmingsplan of wijziging van het omgevingsplan nodig is. Zeker gelet de grote woningbouwopgave in de gemeente en de lange voorbereidingstijd en ontwikkeltermijn, is het wenselijk om over de plancapaciteit te beschikken die er in het Oosterland is.

Tot en met 2 oktober 2023 heeft het ontwerp 1e wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht ter inzage gelegen. Hierin is opgenomen dat de aanduiding van het glastuinbouwconcentratiegebied in de gemeente De Ronde Venen is vervallen. Wanneer deze 1^e wijziging in werking treedt, zal voor het Oosterland zodoende geen aanduiding glastuinbouwgebied meer gelden.

Op het gebied van betaalbaarheid is tussen provincie en gemeente afgesproken dat ten minste 55% van de woningen in het betaalbare segment worden ontwikkeld. Daarbij is met de gemeente afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om bij de realisatie van het gehele woningbouwprogramma in de gemeente De Ronde Venen wel te streven naar de realisatie van 2/3 betaalbaar. Dit betekent dat op andere binnenstedelijke locaties de gemeente in moet zetten op een hoger percentage betaalbaar. Met de gemeente is tevens afgesproken dat andere uitleglocaties bij de kern Mijdrecht daarmee vooralsnog niet meer in aanmerking komen voor verstedelijking. Omdat het hier een Groene Hartlocatie betreft, is met de gemeente De Ronde Venen ook afgesproken dat bij de planuitwerking bijzondere aandacht is voor inpassing in het Groene Hart en daarmee ook afstemming wordt gezocht met het programma Groen Groeit Mee. Hiervoor is een aparte notitie opgesteld (Veenenbosbosch, december 2023). Deze notitie is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting.

Er worden kansen gezien voor een verkleuring van het gebied van agrarisch naar wonen als een meer toekomstbestendige invulling. Dit biedt tevens kansen voor het verbeteren van de landschappelijke, hydrologische en ecologische waarden in het gebied (meer groen, meer water en meer biodiversiteit) en het verminderen van de bodemdaling in het veenweidegebied. Zoals is beschreven in de paragrafen 3.1 en 3.4 krijgt het gebied een robuuste groenblauwe structuur met veel ruimte voor de natuur en recreatie en aandacht voor een duurzame en gezonde leefomgeving. Er komen nieuwe loop- en fietsverbindingen tussen de bestaande kern, het Wickelhofpark en het buitengebied. Daarmee wordt bijgedragen aan de recreatieve opgaven die zijn vermeld in het programma Groen Groeit Mee. Ook draagt de wijziging van agrarisch naar wonen bij aan een van de kernopgaven in 't Groene Hart: namelijk het stabiliseren van veenbodems en het robuust inrichten van het watersysteem waarbij het landschap van 't Groene Hart herkenbaar blijft en waar kwaliteit aan toegevoegd is.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met het Programma Wonen en Werken 2023 en dat er daarom een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden in afwachting op aanpassing van de Interim Omgevingsverordening op het meest actuele Programma Wonen en Werken. Er is grote behoefte aan extra woningen. Zie ook de kwantitatieve onderbouwing in paragraaf 4.2.2.2, waar ook is ingegaan op de Woondeal van de regio U10 en de daarin beschreven behoefte voor de gemeente De Ronde Venen zelf.

Groen Groeit mee

Door de provincie Utrecht is een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan (zie paragraaf 8.3 en bijlage 20). In de zienswijze vraagt de provincie om in de toelichting nader in te gaan op de toets aan artikel 9.13 lid d. van de Interim Omgevingsverordening ten aanzien van 'Groen Groeit Mee'. In het plan voor het Oosterland is veel ruimte opgenomen voor groen en water en daarmee ook voor recreatief gebruik van de openbare ruimte. Door de opzet en structuur van het wegennet en langzaam verkeersnetwerk worden bestaande recreatieve routes beter ontsloten. De ambities van Groen Groeit Mee zijn geïntegreerd in het Ruimtelijk Kader, de gebiedsvisie, het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Om dit meer toe te lichten is een aparte notitie opgesteld, welke is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Dit document vormt een aanvulling op bovengenoemde plannen.

De gemeente De Ronde Venen heeft de ambitie om vijf fiets- en voetpaden te realiseren waarbij ook meekoppelkansen worden benut. Deze kansen dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit en het versterken van de verbinding tussen regionale en lokale groenstructuren. In de notitie is nader beschreven op welke manier dit invulling geeft aan de ambities van het Pact Groen Groeit Mee. Ook is per verbinding ingegaan op de haalbaarheid, planning en globale kosten. Gelet hierop wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 9.13 lid d. van de Interim omgevingsverordening ten aanzien van 'Groen Groeit Mee'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

Droogmakerij

De grote variatie aan landgebruik (woongebieden, grasland, glastuinbouw, natuurontwikkeling en recreatie) geeft karakterverschillen per droogmakerij. De mate waarin de zogenoemde rationale kavelstructuur in vaste maten nog aanwezig is, is één van deze verschillen. Behoud en versterking van deze rationale structuur wordt bij ontwikkelingen nagestreefd.

Het plangebied ligt binnen het gebied de droogmakerij. In het plangebied is geen sprake van een open ruimte, met uitzondering van het deel tussen het Wickelhofpark en de kassen. Het opgaande groen in de tuinen en de bomen langs de Tuinderslaan zorgen dat het plangebied een heel ander karakter heeft dan de rest van de droogmakerij. Het historische landschap van de droogmakerij zal de basis vormen voor het nieuwe woongebied. Binnen deze structuur wordt een nieuw duurzaam woongebied voorzien met een orthogonale opzet en een nieuwe groen-blauwe ecologische structuur die dwars door het gebied loopt.

Landbouw

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Het gebied aan de Tuinderslaan is een van de twee glastuinbouwconcentratiegebieden in de gemeente. De locatie aan de Tuinderslaan heeft echter weinig tot geen potentie als duurzaam glastuinbouwgebied. Door het gemengde karakter kunnen belemmeringen ontstaan voor de uitbreiding van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Daarnaast biedt de relatief kleine omvang van het tuinbouwgebied weinig mogelijkheden voor een collectieve duurzame energievoorziening en zijn ook de wegen niet meer toegerust op het transport van tegenwoordig.

In 2016 zijn door de gemeente, samen met bewoners, tuinders en andere ondernemers toekomstscenario's opgesteld voor het glastuinbouwgebied Tuinderslaan - Oosterlandweg. De scenario's om het gebied - dat wordt begrensd door de Schattekerkerweg, Kerkvaart, het Wickelhofpark en de Oosterlandweg - te laten zoals het nu is, of om het om te vormen tot een

duurzaam tuinbouwgebied, vielen om verschillende redenen af. De bewoners en ondernemers zagen de meeste kansen in het scenario het gebied om te vormen tot een overgangszone tussen het dorp en de groene polders. Het college van B&W heeft vervolgens in maart 2017 het besluit genomen om dit toekomstbeeld uit te werken waarin de Tuinderslaan en omgeving wordt omgevormd van tuinbouwgebied tot een aantrekkelijke dorpsrand met woningen en recreatiemogelijkheden.

Recreatie – versterken groenblauwe netwerk

De Kerkvaart en de gronden hierlangs zijn onderdeel van het recreatieve netwerk. Kenmerkend voor De Ronde Venen is het veenweidelandschap met landbouwgebieden en koeien in de wei waar de recreant rust en ruimte ervaart. De gemeentelijke ambitie is om het netwerk voor wandelen en fietsen te versterken en waar mogelijk te koppelen aan het blauwe netwerk.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw staat de focus op kwaliteit voorop. Kwaliteit betekent het realiseren van duurzame woonmilieus. Woningen die energiezuinig zijn of energie opwekken en die de nodige flexibiliteit in indeling bieden en toegankelijk zijn voor specifieke doelgroepen. Woningen die op een zorgvuldige manier ingepast zijn in de omgeving en waarvan de kwaliteit wordt benut door deze beleefbaar te maken. Woningen vormen een meerwaarde ten aanzien van de huidige woningvoorraad, zodat er geen overschotten ontstaan. Op deze manier bouwen we aan woonmilieus die toekomstbestendig zijn, het milieu minder belasten en zowel betaalbaar als waardevast zijn.

Waar mogelijk wordt een verbinding met het landschap gelegd. Zichtbaar, beleefbaar en het liefst toegankelijk. Kleinschalige structuren in bebouwing, verbindingen en openbare ruimte, vormen het uitgangspunt. Een monotoon beeld wordt zo veel mogelijk voorkomen.

Aanvulling Structuurvisie De Ronde Venen 2030

In de Aanvulling Structuurvisie De Ronde Venen 2030 (vastgesteld op 29 september 2021) is bepaald dat bij elk nieuwbouwproject het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30% moet bedragen en bij nieuwbouwprojecten vanaf 50 woningen dient aanvullend hierop minimaal 15% in de middeldure huursector of betaalbare koop te worden gerealiseerd.

De uitgangspunten vanuit de beleidsregels voor het woningprogramma voor Het Oosterland zijn:

- Er mogen tussen de 700-800 woningen worden gerealiseerd.
- Er dienen minstens 30% sociale woningbouw en 15% midden huur / goedkope koopwoningen te worden gebouwd.
- De stedenbouwkundige opzet en verkaveling dient een sterke mate van flexibiliteit te hebben om toekomstige marktveranderingen op te kunnen vangen.

Vanwege aanvullende eisen van de Provincie Utrecht aan het woningbouwprogramma (minimaal 50% betaalbare woningen (sociaal en middelduur bij elkaar) is het aantal woningen verhoogd tot maximaal 830 woningen.

4.4.2 Woonvisie De Ronde Venen 2025

De Woonvisie De Ronde Venen is door de raad gewijzigd vastgesteld in maart 2020. De Woonvisie begint met een stip op de horizon. In 2025 is De Ronde Venen een groene dorpse gemeente waar het goed wonen is voor alle inwoners, mensen die hier geboren en getogen zijn en ook nieuwe inwoners. Het dorpse karakter kenmerkt de kernen in de gemeente die verspreid liggen in het weidse landschap van het Groene Hart. Met behoud van dit landelijk karakter en dankzij de onderscheidende kernen, voorziet De Ronde Venen in een diversiteit van woonomgevingen.

Voor de Woonvisie is een woningmarktonderzoek uitgevoerd door Rigo in 2017. Dit onderzoek heeft als onderlegger gefunctioneerd voor de Woonvisie. De verwachting is dat het aantal inwoners tot 2025 gelijk nagenoeg blijft. Vanaf 2030 is een bevolkingsgroei zichtbaar. De grootste behoefte tot 2025 is er aan grondgebonden koopwoningen. Daarnaast is er behoefte aan appartementen in de koop- en huursector. Bij grondgebonden huurwoningen is een afname te verwachten.

Tussen 2016 en 2025 wordt een toename verwacht van het aantal huishoudens van ca. 6%. Dat is 1.180 huishoudens erbij. De vergrijzing zorgt voor een toename van ouderen in onze gemeente de komende vijftien jaar, wat zich vertaalt in een toename van 1.400 huishoudens. De komende periode zal het aandeel gezinnen afnemen en het aandeel alleenstaanden toenemen.

Om de vitaliteit van de gemeente te behouden is een gevarieerde leeftijdsopbouw nodig van de bevolking. Het behoud van jongeren en jonge gezinnen en het aantrekken van deze doelgroepen vanuit de regio, zorgt ervoor dat De Ronde Venen een economisch sterke gemeente blijft. De woningvoorraad in De Ronde Venen moet betaalbaar, duurzaam, voldoende divers zijn en goed inzetbaar zijn voor de diverse leeftijds- en doelgroepen, waarbij de focus ligt op jongeren en jonge gezinnen zodat de gemeente vitaal blijft.

Om deze visie te bereiken is een aantal speerpunten gekozen:

- *Betaalbaar wonen:*
Voldoende betaalbare woningen voor mensen met lage middeninkomens
Voldoende betaalbare koopwoningen voor starters/ jonge gezinnen
- *Beschikbaarheid en diversiteit:*
Bij elk nieuwbouwproject bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%. En bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen dient, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huur (danwel sociale koop) gerealiseerd moet worden. Inzetten op vraaggericht bouwen (bij voorkeur grondgebonden koopwoningen en koopappartementen), inspelen op groeiende groep alleenstaanden en bouwen voor een gezonde leeftijdsopbouw (doorstroming voor gezinnen door tegemoet komen aan de vraag naar woningen van € 300.000 tot 500.000) en aantrekken jonge gezinnen door aanbieden van goedkope woningen onder de € 200.000).
- *Duurzaam wonen:*
Nieuwbouwprojecten dienen gasloos te zijn en nieuwe woningen dienen nul-op-de-meter woningen te zijn.
- *wonen en zorg:*
Beschermd woonvormen en dagbesteding binnen De Ronde Venen realiseren samen met zorgaanbieders. En het faciliteren van het langer thuis kunnen wonen van ouderen.

Betekenis voor het plan

De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 en Woonvisie Ronde Venen 2025 vormen de leidraad voor het beoogde programma van Het Oosterland. Het programma bevat 30% sociale huur, 5% middeldure huur/ goedkope koop en 20% betaalbare koop. Er is grote vraag naar goedkope en betaalbare woningen voor inwoners die te veel verdienen voor een sociale huurwoning.

De Woonvisie Ronde Venen 2025 benadrukt het creëren van een goed woningaanbod voor eigen bewoners. Het Oosterland lijkt het meest aantrekkelijk voor jonge gezinnen, starters en empty-nesters / vitale ouderen. De locatie is minder interessant voor minder vitale senioren, omdat de afstand tot voorzieningen ten opzichte van andere woningbouwlocaties groter is. Een gedifferentieerd programma met verschillende woningtypes is daarbij van belang. In Het Oosterland komt een aanzienlijke hoeveelheid rijwoningen en appartementen. Met deze woningtypes kan ook ingespeeld worden op de groeiende groep alleenstaanden in de huur- en koopmarkt.

De ruimtelijke opzet en verkaveling bezit een sterke mate van flexibiliteit om toekomstige marktveranderingen op te vangen. De verdere uitwerking van het beoogde programma komt in het stedenbouwkundig plan. In de uitwerking wordt er naar gestreefd dat in elke bouwfase het aandeel sociaal, middeldure en betaalbaar gerealiseerd wordt.

4.4.3 Landschapsnota De Ronde Venen 2030

De structuurvisie beschrijft landschappelijke kwaliteiten, die in de Landschapsnota (2014) zijn uitgewerkt. De Landschapsnota is een toetsingskader, waarin is beschreven hoe er moet worden omgegaan met landschappelijke waarden en ontwikkelingen of ingrepen.

Het Oosterland ligt in de Polder Derde Bedijking binnen het deelgebied 7 'Droogmakerijen – landbouw'. De verkaveling in de droogmakerijen is een rationele blokverkaveling met vaste

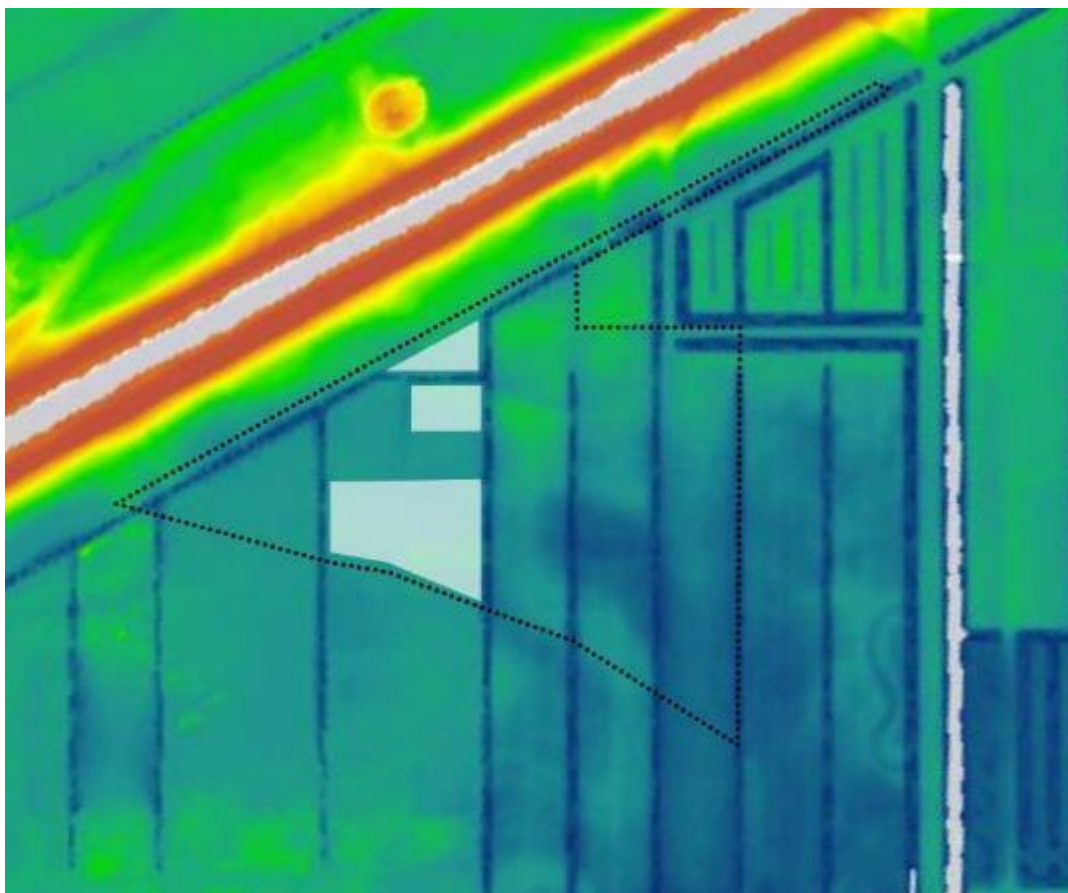
maten van percelen, wegen en watergangen, ook te vinden in onder andere de Noord-Hollandse droogmakerijen als de Haarlemmermeer.

Daarmee vergeleken is de maatvoering in De Ronde Venen verfijnder, met name door de kleinere schaal van de droogmakerijen. Zoals ook in de structuurvisie is aangegeven, dient behoud en versterking van de rationele structuur van de polders nagestreefd te worden. Polder Derde Bedijking, en daarmee ook Het Oosterland, kent door haar diversiteit in landgebruik (onder andere kassen) weinig openheid, in tegenstelling tot de andere polders.

In alle droogmakerijen zijn meer of minder goed zichtbare kreekruigen te vinden van het voormalige waddensysteem. Alleen voor de grootste en meest zichtbare kreekruigen is naast archeologisch beleid ook landschapsbeleid geldend. Dat zijn kreekruigen in de Eerste-, Tweede- en Derde Bedijking, aangeduid op de Landschapsbeleidskaart. Voor alle andere, kleinere kreekruigen geldt alleen archeologisch beleid en geen specifiek landschapsbeleid.

Voor het noordelijk deel van Het Oosterland is in het huidige bestemmingsplan een zonering opgenomen van een landschappelijk waardevolle kreekrug. Dit betreft het meest zuidelijke deel van een grotere structuur, dat tenminste loopt tot het Fort Bij Uithoorn. Het deel dat in het plangebied van Het Oosterland ligt, wordt door de Kerkvaart afgesneden van de grote structuur in de Eerste Bedijking. Een onderlinge relatie wordt daardoor niet ervaren. In Het Oosterland is er sprake van minimale hoogteverschillen, deze zijn beperkt waarneembaar (zie de hoogtekaart in afbeelding 18). Dit komt mede omdat de kreekrug gedeeltelijk is geëgaliseerd voor kassen, bijgebouwen en woningen in deze zone. Binnen het plangebied heeft de kreekrug daarom landschappelijk weinig herkenbare waarde. Daarom is er voor gekozen om ook geen beschermingsregime meer op te nemen in het bestemmingsplan voor de kreekrug.

Het Oosterland reageert ruimtelijk niet op de restanten van de kreek. De invloed van de ontwikkeling op de resterende kreekrug in de ondergrond wordt zoveel mogelijk beperkt door het behoud van de bestaande sloten en minimale ophoging van de bodem. Gelet op de realisatie van Het Oosterland is er geen reden om hier nog een dubbelbestemming voor op te nemen.



afbeelding 18: Contour van de zone van de kreekkrug (zwarte stippellijn) op de Algemene Hoogtekaart Nederland. De minimale hoogteverschillen zijn beperkt waarneembaar, mede door de aanwezigheid van kas- en woningen in deze zone (bron: Algemene Hoogtekaart Nederland)

4.4.4 Economische visie tot 2025

In de visie 'Ontwikkelen vanuit het hart: economische visie 2025 – naar een duurzaam vitaal ondernemersklimaat' (door de gemeenteraad vastgesteld op 6 maart 2014) is aangegeven dat de gemeente een vitale gemeente wil blijven waar het goed wonen, werken en verblijven is. De Ronde Venen onderscheidt zich door een goede combinatie van wonen, werken en recreëren, in combinatie met een gunstige ligging op het snijvlak van de Metropoolregio Amsterdam en het Groene Hart. Door de digitalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt wordt kwaliteit van de plek waar we werken steeds belangrijker. Het bijeenbrengen van plaats, product en gevoel is voor bedrijven en professionals steeds meer van belang. De gemeente zet zich dan ook in om de bestaande bedrijven te behouden door ze daar waar we kunnen te helpen in hun doorontwikkeling. Een gunstig vestigingsklimaat is daarbij van belang. In de kernen wordt gezorgd voor een goed voorzieningenapparaat en wordt de ruimte geboden aan ZZP'ers en nieuwe initiatieven die passen bij deze tijd.

De afzonderlijke ligging van de kernen in de Gemeente De Ronde Venen zorgt ervoor dat veel inwoners op de eigen of meest dichtbijgelegen kern zijn gericht. Dit zorgt ook voor een bepaalde zelfstandigheid van kernen, waarin ze zorgen voor onderscheid en saamhorigheid op het niveau van de eigen kern.

Tegelijk is er sprake van uitwisselbaarheid in bezoek naar andere kernen en een zekere hiërarchie in de detailhandelsstructuur in omvang en volledigheid van het aanbod. De centra van Mijdrecht, Abcoude en Vinkeveen hebben daarbij het grootste aanbod en een bovenlokale tot beperkt regionale aantrekkingskracht.

Elke afzonderlijke kern in de gemeente De Ronde Venen heeft dus een eigen accent en is op zichzelf bijzonder, maar inwoners bezoeken ook de andere kernen. En dat onderscheid binnen de eenheid maakt De Ronde Venen in zijn totaliteit zo bijzonder.

Betekenis voor het plan

De nieuwe woningbouw in het Oosterland zal leiden tot meer vraag in de detailhandels- en voorzieningenstructuur in Mijdrecht. Er is geen werkprogramma in het plan opgenomen, behoudens een kleinschalige horecavoorziening (zoals een broodjeszaak of ijssalon) Dit ondersteunt tevens de recreatieverbindingen.

Wel wordt ruimte geboden aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten, zoals overal in de woongebieden. Dit biedt ruimte voor bewoners om kleinschalige activiteiten aan huis te ontplooiën, mits passend in de woonomgeving.

4.4.5 Visie recreatie en toerisme 2020

De gemeenteraad heeft op 9 januari 2014 de 'Visie recreatie en toerisme De Ronde Venen 2020 - Binnen en buiten verbonden'. De ambitie is om de economische betekenis van recreatie en toerisme te vergroten met aandacht voor leefbaarheid, vitaliteit en samenhang van en tussen de kernen en het buitengebied.

Om de missie concreet te maken wordt het beleid, rekening houdend met de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen geformuleerd in strategieën. Deze zijn onderverdeeld in fysieke strategieën die plaatsgebonden zijn en instrumentele strategieën die een bijdrage aan het gehele recreatieve beleid moeten geven.

Fysieke strategieën

- Het verbeteren van de routegebonden recreatie op het vaste land;
- Het verbeteren van de watergebonden recreatie;
- Verbinding water en land versterken;
- Verbeteren bereikbaarheid Vinkeveen en Vinkeveense Plassen;
- Militaire linies zichtbaar maken.

Instrumentele strategieën

- Ontwikkeling, beheer en onderhoud publieke recreatieterreinen

- Het ondersteunen van ondernemerschap
- Promotie en marketing.

Betekenis voor het plan

Het plangebied is gunstig gelegen op de overgang van het bebouwd gebied naar het open weidegebied. Het nieuwe fiets- en voetpadennetwerk in het Oosterland legt verbindingen met Mijdrecht via de Kerkvaart en het Wickelhofpark. Dit biedt extra mogelijkheden voor routegebonden recreatie. en watergebonden recreatie wil verbeteren en stimuleren; o.a. rondom Mijdrecht en agrarisch cultuurlandschap (wat Oosterland is) recreatief wil ontsluiten.

In het nieuwe woongebied komen ruime waterpartijen met een variërende breedte en ruime oevers. Deze parkstructuur vormt zowel landschappelijk als recreatief een sterk raamwerk voor de te ontwikkelen woningen. Deze groenblauwe structuren verbinden Het Oosterland met de polder De Derde Bedijking en Mijdrecht, via het Wickelhofpark. Zo wordt ook ruimte geboden aan kleinschalige watergebonden recreatie. Er is ruimte in het plan opgenomen voor een kleinschalige horecavoorziening (zoals een broodjeszaak of ijssalon) ter ondersteuning van de recreatieve verbindingen. Nieuwe grootschalige recreatieve activiteiten worden hier niet mogelijk gemaakt.

4.4.6 Groenbeleidsplan 2017-2040

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

Betekenis voor het plan

Naast het plangebied ligt het Wickelhofpark. Dit park is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Mijdrecht. In Het Oosterland zelf zijn alleen de lijnbeplanting langs de Schattekerkerweg, Tuinderslaan en een deel langs de Oosterlandweg aangeduid in het Groenbeleidsplan als waardevolle groenstructuur (zie onderstaande afbeelding 19). Beplantingen in het buitengebied markeren bepaalde dijken, veel wegen en linten. Ze structureren het landschap, laten zichtlijnen zien en zorgen voor perspectief. Daarmee dragen ze bij aan het ervaren van de openheid, een belangrijke waarde in het polderlandschap.



afbeelding 19: plangebied aangeduid op visiekaart beplanting buitengebied (bron: Groenbeleidsplan De Ronde Venen 2030) (de groene lijnen zijn aanwezige beplanting)

4.4.7 Waardevolle bomenlijst

Binnen het plangebied van Het Oosterland zijn geen bomen aanwezig die staan op de Lijst Waardevolle bomen 2014.

4.4.8 Coalitieakkoord - naar een klimaatneutrale gemeente in 2050

Het college heeft in haar coalitieakkoord opgenomen om in 2050 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Onder klimaatneutraal verstaat de gemeente: “dat alle activiteiten en processen op het gemeentelijk grondgebied geen bijdrage meer leveren aan klimaatverandering in de vorm van CO₂-uitstoot.

Om De Ronde Venen in 2050 klimaatneutraal te hebben zet de gemeente gelijktijdig in op twee belangrijke zaken. Aan de ene kant zal op het energieverbruik bespaard moeten worden, aan de andere kant moet de energievraag die dan nog resteert duurzaam opgewerkt worden.

Betekenis voor het plan

Zoals ook in paragraaf 3.4 is beschreven, is sprake van een integrale benadering van duurzaamheid. Het ontwerp geeft invulling aan de vijf klimaatdoelen die de provincie Utrecht heeft benoemd voor de bebouwde omgeving in de document ‘Afspraken klimaatadaptief bouwen’ (juni 2021) en het ‘Convenant Duurzame woningbouw’ (maart 2022): Behalve een klimaatbestendige inrichting bestand tegen het veranderende klimaat, wordt voor het Oosterland ook ingezet op een energieneutrale wijk. De ambitie van het plan ten aanzien van energiegebruik richt zich op het optimaliseren en energieneutraal maken van de energiestromen. De basis voor energiezuinig bouwen is een goede balans tussen een lage energievraag vanuit een goed ontworpen bouwkundige schil en efficiënte installaties voor een laag energieverbruik. Het streven voor Het Oosterland is om energieneutrale woningen te realiseren. Naadloze integratie van techniek en architectuur is hierbij het vertrekpunt.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

5.2 Archeologie

5.2.1 Wettelijk kader en beleidskader

5.2.1.1 Erfgoedwet

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

5.2.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente De Ronde Venen beschikt over een archeologische beleidskaart. Op deze kaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft. Volgens deze kaart geldt voor het plangebied een archeologische verwachting (Laagpakket van Wormer) vanaf maaiveld. In het bestemmingsplan 'Buitengebied-West' is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde landbodems categorie 5' opgenomen. Dit betekent dat voor het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 2.000 m² voorafgaand een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan worden beoordeeld of archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en of deze door de voorgenomen werkzaamheden kunnen worden geschaad.

5.2.2 Betekenis voor het project

Voor het bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (De Steekproef, juni 2022, bijlage 1 bij de toelichting). Hieronder is ingegaan op de bevindingen.

Voor het plangebied geldt een verwachting voor archeologische waarden op twee niveaus. Het diepste niveau is de top van het pleistocene oppervlak op -12 tot -8 meter NAP (3 tot 7 meter onder maaiveld). In de top van het dekzand kunnen resten uit het mesolithicum bewaard zijn gebleven bestaande uit onder andere bewerkt vuursteen en grondsporen zoals haardkuilen.

Het tweede niveau begint al vanaf het maaiveld. Hier kunnen kreekafzettingen aanwezig zijn, waarbij met name de getij-inversieruggen aantrekkelijke vestigingsplaatsen waren in het neolithicum. Het kan gaan om resten van nederzettingen. Indicatoren hiervan kunnen bestaan uit scherven aardewerk, bot en bewerkt vuursteen. Ook kunnen grondsporen (zoals paalgaten) worden aangetroffen of bewoningslagen. Omdat resten op dit niveau al vanaf het maaiveld kunnen voorkomen, kunnen deze zijn verstoord door de bouw van huizen en kassen en de perceel-sloten en eventuele grondbewerking in het gebied.

Uit het bureauonderzoek volgt dat er mogelijke waarden kunnen worden aangetroffen in het plangebied. Er zal veldonderzoek middels boringen nodig zijn om de intactheid van de bodem

te bepalen en het verwachtingsmodel verder te specificeren. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde landbodems categorie 5' opgenomen ter bescherming van mogelijke waarden. Daarmee is vervolgonderzoek verplicht gesteld voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de aanleg en realisatie.

5.2.3 Conclusie

De bestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde landbodems categorie 5' is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Het Oosterland. Dit betekent dat voor de realisatie van het plan nog archeologisch veldonderzoek nodig is met boringen om in beeld te brengen of er op de beoogde plekken daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, of deze waarden behoudenswaardig zijn en zo ja, hoe hiermee in het kader van de uitvoering van het project mee moet worden omgegaan.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de (financiële) haalbaarheid van het plan. In het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de nieuwbouw zal moeten blijken of bodemonderzoek vereist is.

5.3.2 Betekenis voor het project

Voor het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. te weten:

- Verkennend bodemonderzoek incl. asbest plangebied Het Oosterland, gebied Tuinderslaan te Mijdrecht (Grondslag, 4 februari 2022)
- Verkennend waterbodemonderzoek plangebied Oosterland (gebied rond Tuinderslaan te Mijdrecht (Grondslag, 21 januari 2022)
- Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek Oosterlandweg 16a te Mijdrecht(Grondslag, 5 mei 2022)
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek plangebied Het Oosterland te Mijdrecht kavels tussen de Tuinderslaan en het Wickelhofpark (Grondslag, 6 mei 2022)
- Verkennend waterbodemonderzoek plangebied Het Oosterland te Mijdrecht watergangen tussen de Tuinderslaan en het Wickelhofpark (Grondslag, 6 mei 2022)
- Nader grondwateronderzoek Het Oosterland te Mijdrecht (Grondslag, 20 juli 2022)

Hierna is per onderzoek ingegaan op de bevindingen.

5.3.2.1 Verkennen bodemonderzoek incl. asbest plangebied Het Oosterland, gebied Tuinderslaan te Mijdrecht

Dit onderzoek is uitgevoerd voor het westelijk deel van het plangebied, zie afbeelding 20. Het rapport is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting.



afbeelding 20: onderzoeksgebied met deelgebieden van het verkennend bodemonderzoek (bron: Grondslag.)

Conclusie

Met het verkennend bodemonderzoek is het onderzoeksgebied voor het grootste deel in voldoende mate onderzocht.

De onderzoeksresultaten van het grondwater waarbij heel plaatselijk een sterke verhoging is aangetroffen vormen geen risico voor wonen met tuin. Echter vormen zij wel een belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Ten behoeve hiervan zal een saneringsplan of monitoringsplan opgesteld moeten worden. Een passieve sanering in de vorm van een monitoring kan daarbij voldoende zijn.

De in de bovengrond vastgestelde lichte verhogingen worden niet gezien als een belemmering voor de beoogde woonbestemming of afgifte omgevingsvergunning. Omdat in de bovengrond stoffen voorkomen in gehalten boven de maximale waarde wonen heeft de grond niet de kwaliteit die gewenst zou zijn. De bovengrond voldoet in het algemeen aan de kwaliteitsklasse Industrie en niet aan de kwaliteitsklasse Wonen die (beleidsmatig) hoort bij de functie Wonen. Er zijn echter geen humane risico's aan verbonden om de locatie te gebruiken voor wonen met tuin.

Aanbevelingen

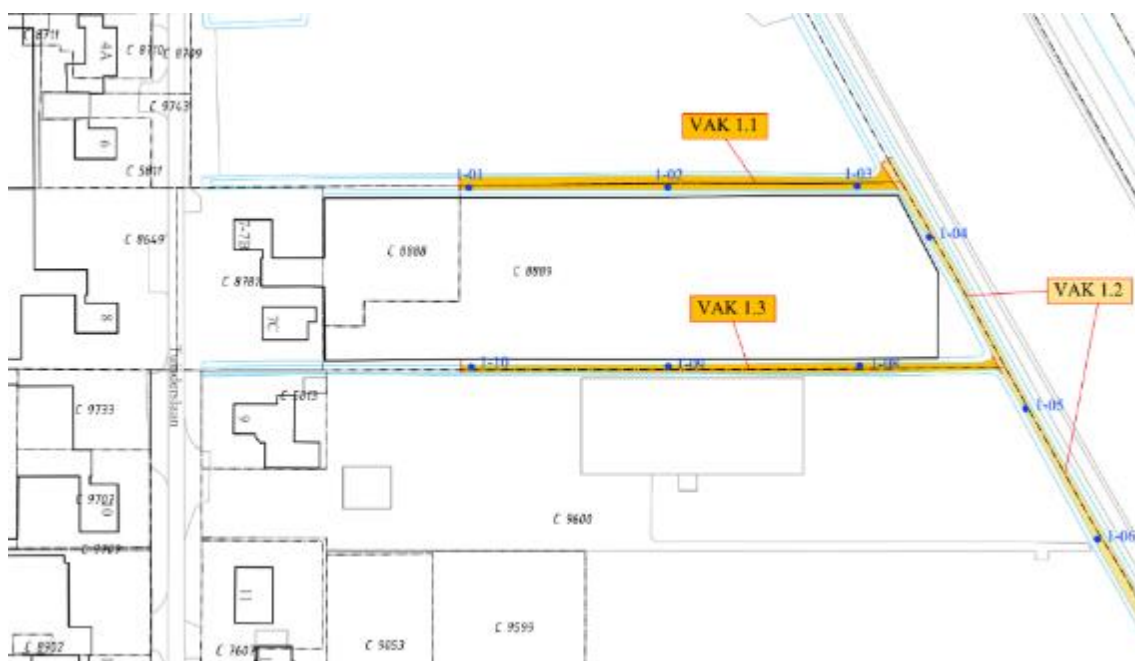
Om een uitspraak te kunnen doen over de omvang van de sterke verontreinigingen dient een aanvullend en/of nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de sterke verhogingen aan OCB in het grond en grondwater in deellocatie E (Dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd en beschreven in paragraaf 5.3.2.3) en ter plaatse van de koper verhoging in de grond. Bij deellocatie E dient eveneens na sloop de bodem ter plaatse van het westelijke deel van de kas verder te worden onderzocht op OCB's.

5.3.2.2 Verkennend waterbodemonderzoek plangebied Oosterland (gebied rond Tuinderslaan te Mijdrecht)

Dit onderzoek is uitgevoerd voor de waterbodems binnen het westelijk deel van het plangebied, zoals is afgebakend in afbeelding 20. Het rapport is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

De kwaliteit van de sliblaag in de watergangen binnen het onderzoeksgebied is vastgelegd. De watergangen hebben een totale lengte van circa 3.400 m en zijn ingedeeld in 7 vakken. Vak 1 is

wederom ingedeeld in de deelvakken 1.1, 1.2 en 1.3. De resultaten van het slib uit alle watergangen geven, behalve die uit het deelvak 1.3, geen aanleiding tot aanvullend onderzoek (zie voor de ligging van deelvak 1.3 afbeelding 21). De sliblaag in het deelvak 1.3 is beoordeeld als niet toepasbaar op landbodems. Bij een toekomstig baggerwerkzaamheden in dit deelvak dient een verwerkingslocatie of stortlocatie te worden gezocht.



afbeelding 21: ligging deelvak 1.3 binnen het onderzoeksgebied (:bron: Grondslag)

5.3.2.3 Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek Oosterlandweg 16a te Mijdrecht

Voor de locatie Oosterlandweg 26A te Mijdrecht (deellocatie E uit het verkennend bodemonderzoek van 4 februari 2022, zie afbeelding 20) is aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

Het onderzoeksgebied staat kadastraal bekend als Mijdrecht, sectie C, nummers 8778 (ged.) en 8678. De locatie heeft een oppervlak van circa 31.575 m². Het doel van het nader onderzoek is het bepalen van de omvang in horizontale en verticale richting van de aanwezige verontreiniging met bestrijdingsmiddelen in grond en grondwater;

Met het veldwerk zijn geen aanwijzingen gevonden voor met afval of vossen gedempte sloten. Uit het aanvullend onderzoek en het nader onderzoek blijkt dat in de bovengrond en in mindere mate ook de ondergrond lichte verhogingen aan zware metalen voorkomen. Plaatselijk is PAK licht verhoogd of enkele bestrijdingsmiddelen verhoogd. De aangetoonde verhogingen komen overeen met de resultaten van het voorgaande onderzoek. De lichte verhogingen in grond kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties (bijvoorbeeld als gevolg van het (langdurig) menselijk gebruik van de locatie) en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

De eerder aangetoonde sterke verontreiniging met DDE en DDT is niet aangetroffen in monsters van de bovengrond uit de omliggende boringen. Er is enkel een lichte verhoging voor DDE/DDT aangetroffen in de bovengrond op het buitenterrein (boring E27). Ook in het grondwater zijn geen sterke verhogingen voor DDE/DDT gemeten. Geconcludeerd kan worden dat de eerder aangetroffen sterke verontreiniging een spot betreft. De omvang van de sterke verontreiniging is derhalve kleiner dan 25m³ (voor grond) of 100 m³ (voor grondwater). Hierdoor is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals omschreven in de Wet Bodembescherming.

Hoewel de verhoogde gehalten de maximale waarden wonen overschrijden (klasse Industrie) vormen de onderzoeksresultaten geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging naar wonen. De licht verhoogde gehalten vormen namelijk geen risico voor de gezondheid bij een gebruik als wonen met tuin. Ook het gemiddelde loodgehalte blijft onder de 100 mg/kg.

Aanbevolen wordt om grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van het onderzoeksrapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot.

5.3.2.4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek plangebied Het Oosterland te Mijdrecht kavels tussen de Tuinderslaan en het Wickelhofpark

Dit onderzoek is uitgevoerd voor het oostelijk deel van het plangebied, zie afbeelding 22. Het rapport is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. De onderzoekslocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Mijdrecht, sectie C 8905 en 9108. De kavels zijn in gebruik als grasland. Parallel aan de Oosterlandweg is in het weiland een betonpad met vier dammen aanwezig. Daarnaast zijn nog vijf onverharde dammen op het terrein aanwezig.

Ter plaatse van de dammen, het betonpad en de demping zijn maximaal lichte verhogingen met zware metalen en PAK aangetoond. In de bovengrond zijn geen verhogingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond. In het grondwater afkomstig van meerdere peilbuizen zijn lichte verhogingen met zware metalen aangetoond. Er is bij één peilbuis een sterke verhoging met nikkel aangetoond (peilbuis F45, zie rapport bodemonderzoek).

In verband met de sterke verhoging met nikkel dient aanvullend onderzoek plaats te vinden om een globale omvang vast te kunnen stellen. Gezien op het naastgelegen perceel eveneens een sterke verontreiniging met nikkel voorkomt kan worden verwacht dat de omvang van de verontreiniging meer dan 100 m3 bodemvolume is en daarmee een geval van ernstige bodemverontreiniging vormt.

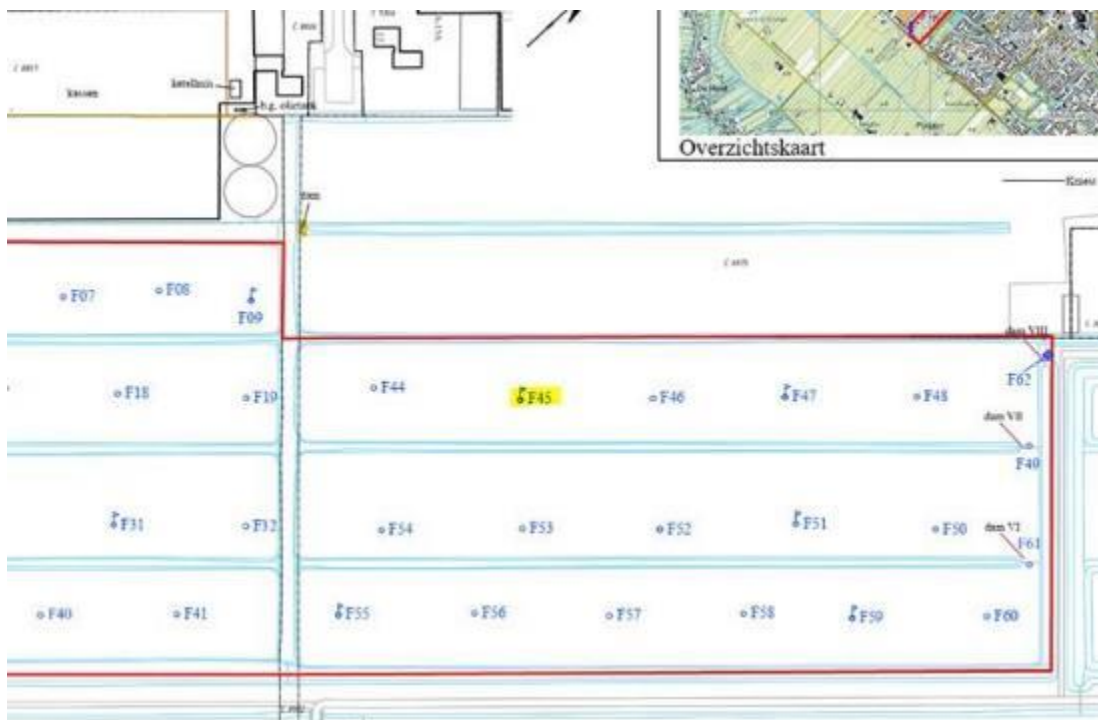
Met het onderzoek zijn twee mengmonsters onderzocht op PFAS. In het mengmonster van de bovengrond is PFAS aangetoond. Getoetst aan het Handelingskader wordt de bovengrond beoordeeld als Klasse Wonen/Industrie. In het mengmonster van de ondergrond is geen PFAS aangetoond.

De onderzoeksresultaten van het grondwater waarbij op een deel van de locatie plaatselijk een sterke verhoging met nikkel is aangetoond vormt geen risico voor wonen met tuin. Echter vormen zij wel een belemmering voor de bestemmingswijziging en afgifte van een omgevingsvergunning. Ten behoeve hiervan zal een saneringsplan of monitoringsplan opgesteld moeten worden. Een passieve sanering in de vorm van een monitoring kan daarbij voldoende zijn. Voorafgaand aan het saneringsplan dient de omvang van de verontreiniging in het grondwater in kaart gebracht te worden. Hiervoor dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen het plangebied. Indien hergebruik niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is in de regel eerst een keuring nodig (incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit.



afbeelding 22: onderzoeksgebied verkennend bodemonderzoek kavels tussen de Tuinderslaan en Wickelhofpark (bron: Grondslag)



afbeelding 23: locatie peilbuis F45 (bron: Grondslag)

5.3.2.5 Verkennend waterbodemonderzoek plangebied Het Oosterland te Mijdrecht watergangen tussen de Tuinderslaan en het Wickelhofpark

Dit onderzoek is uitgevoerd voor de waterbodems in het oostelijk deel van het plangebied, zoals aangegeven in afbeelding 22. Het rapport is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. De onderzoekslocatie heeft een totale lengte van 3.035 meter en is ingedeeld in 2 vakken. Een diffuse belast vak (vak 8) en een onbelast vak (vak 9). Vak 8 is in verband met een tweetal

calamiteiten, de lengte, en de aanwezigheid van een dam opgedeeld in 2 aparte monstervakken. Het onderzoek heeft voldoende inzicht gegeven in de kwaliteit van de sliblaag. De resultaten geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

5.3.2.6 Nader grondwateronderzoek Het Oosterland te Mijdrecht (nikkelverontreinigingen)

Er is een nader grondwateronderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de plaatselijk sterke verhogingen met nikkel in het grondwater.

Uit het onderzoek volgt dat de nikkelverontreiniging in het weilandgebied (het oostelijk deel van het plangebied van Het Oosterland) uit twee aparte vlekken bestaat. De verontreiniging is mogelijk het gevolg van een verzuring door bemestingen en heeft daarmee een natuurlijke oorsprong. In dat geval betreft het geen bodemverontreiniging volgens de Wet Bodembescherming.

De verontreinigingen bij de kassen zijn met het nader onderzoek globaal in kaart gebracht. Voor het bestemmingsplan is dit voldoende onderzocht.

Gezien het feit dat deze kwekerijen tot recent in bedrijf waren dienen de verontreinigingen gezien te worden als een nieuw geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij een nieuw geval geldt er geen omvangscriterium. Volgens de Wet Bodembescherming dient een nieuw geval van ernstige bodemverontreiniging op korte termijn ongedaan gemaakt te worden. Echter in het specifieke geval van een verhoging met nikkel in het grondwater in een (voormalige) kas wordt is het ook mogelijk om geen actieve saneringsverplichting op te leggen omdat bekend is dat verontreinigingen met nikkel in het grondwater veroorzaakt door meststoffen, na beëindiging van de activiteiten in de loop van de tijd afnemen. De verwachting is dat de onderhavige sterke verhogingen in de loop van de tijd verder zullen afnemen en het natuurlijk evenwicht zich zal herstellen. Wel kan een passieve sanering (met monitoring) aan de orde zijn. Dit dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader te worden bepaald. Enige vorm van sanering kan evenwel noodzakelijk zijn bij een aanvraag omgevingsvergunning. Indien bij de herontwikkeling van de locatie graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in een van de verontreinigingen kunnen aanvullende sanerende maatregelen nodig zijn. Daarnaast kan het nodig zijn om de verontreiniging ten behoeve van de werkzaamheden verder in kaart te brengen middels extra onderzoek (fijnmazigere benadering).

5.3.3 *Conclusie*

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat voor een groot deel het plangebied geschikt is voor het toekomstig gebruik als woongebied. Wel zijn er enkele locaties die vragen om vervolgacties zoals nader onderzoek of beperkingen in het hergebruik en een enkele watergang vraagt om sanering. Voorafgaand aan de omgevingsvergunning bouwen zijn de volgende acties nodig:

- Op diverse plaatsen is een sterke verhoging met nikkel aangetroffen, in de bodem en in de waterbodems. Dit vormt geen risico voor wonen met tuin. Echter kan dit een belemmering vormen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Bekend is dat wanneer de verontreinigende activiteiten zijn gestopt, de verhogingen in de loop van de tijd zullen afnemen en het natuurlijk evenwicht zich zal herstellen. Ten behoeve hiervan zal voor de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een saneringsplan of monitoringsplan opgesteld moeten worden. Een passieve sanering in de vorm van een monitoring kan daarbij voldoende zijn.
- Om een uitspraak te kunnen doen over de omvang van de sterke verontreinigingen dient een aanvullend en/of nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de koperverhoging in de grond.

Geconcludeerd kan worden dat, met inachtneming van de aanbevelingen uit de bodemonderzoeken, vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

5.4 Water

5.4.1 *Beleid en regelgeving*

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Voor de ontwikkeling van het Oosterland is een watertoetsnotitie opgesteld (Sweco, 21 augustus 2023). Deze notitie is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting. In deze notitie is ingegaan op het van toepassing zijnde beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente. Zodoende is dat niet meer in deze paragraaf herhaald. De uitgangspunten uit het beleid zijn toegepast in de notitie en aan de hand hiervan zijn de waterhuishoudkundige aspecten beschreven die relevant zijn voor het bestemmingsplan. In de hierna volgende paragraaf is beknopt ingegaan op de conclusies uit paragraaf 5 van de notitie. Voor de volledigheid en de achtergronden wordt verwezen naar de notitie in bijlage 10 bij de toelichting.

5.4.2 *Waterhuishoudkundige situatie*

5.4.2.1 *Consequenties huidige waterhuishouding*

De huidige maaiveldhoogte in het plangebied varieert tussen de NAP -5,50 en -4,30 m, als gemiddelde waarde is NAP -5,15 m aangehouden. De ontwikkeling ligt in een peilgebied waar Waterschap Amstel, Gooi en Vecht een oppervlaktewaterpeil van NAP -5,80 m hanteert. Echter, uit afstemming met het waterschap blijkt dat de stuw die het waterpeil reguleert, met 0,10 m is opgezet. Daarmee is het waterpeil in de praktijk dus NAP -5,70 m.

In het plangebied zijn eind mei 2022 drie peilbuizen geplaatst. De metingen laten zien dat de hoge grondwaterstanden tot NAP -5,00 m reiken in het midden en zuiden van het plangebied. Voor de zuidelijke peilbuis betekent dit dat het grondwater tot aan maaiveld reikt.

De noordelijke peilbuis reageert minder sterk op neerslag in de wintermaanden en toont een relatief constante hoogte. Mogelijk zorgt drainage ervoor dat de grondwaterstand rond NAP -5,50 m schommelt. De RHG is ingeschat op NAP -5,20 m. Het plan wordt in de toekomstige situatie opgehoogd. Het wegpeil komt naar verwachting op NAP -4,50 m te liggen en de vloerpeilen tussen NAP -4,30 en -4,20 m. Bij een RHG van NAP -5,20 m voldoet de ontwikkeling aan de bovengenoemde criteria. In overleg met de gemeente en het waterschap is besloten een DIT-riool in het plan aan te leggen. Het DIT-riool zorgt ervoor dat het plan voldoet aan de droogleggings- en ontwateringscriteria.

5.4.2.2 *Afvalwaterverwerking*

In afbeelding 24 is een overzicht van de bestaande riolering weergegeven. Aan de oost- en westzijde van het plangebied lopen persleidingen. De persleiding in de Oosterlandweg sluit aan op het gemengde stelsel in de woonwijk ten oosten van het plangebied en heeft een diameter van 75 millimeter. De persleiding in de Schattekerkerweg voert af naar het gemaal in de wijk Hofland en heeft een diameter van 160 millimeter. Deze persleiding kruist de Kerkvaart. Het gemaal in de wijk Hofland verpompt het water vervolgens naar de RWZI.

Gezien de waterrijke opzet en de verschillende 'eilanden' in het plangebied zijn in de toekomstige situatie meerdere rioolgemaal nodig. Afvalwater voert onder vrijval af naar een gemaal. De gemalen voeren het afvalwater af naar de persleiding in de Schattekerkerweg. Hierover is afstemming geweest met de rioolbeheerder van gemeente De Ronde Venen. De verwachte afvalwaterproductie bedraagt in totaal 30 m³/uur.

Het eind(riool)gemaal Ducaton van het waterschap heeft voldoende capaciteit om afvalwater van Het Oosterland te verwerken. Dit geldt ook voor de RWZI De Ronde Venen in Mijdrecht. Het is onbekend of tussenliggende rioolgemaal en persleidingen voldoende capaciteit hebben. Ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking wordt een rioleringsplan opgesteld. In het rioleringsplan zal met een berekening onderzocht worden of aansluiting op het bestaande persleidingsstelsel mogelijk is en wat de beste locatie is om het nieuwe vuilwaterstelsel op aan te

sluiten. Aangezien het bestemmingsplan de riolering niet regelt, is dit voor nu voldoende in beeld gebracht.



afbeelding 24: overzicht bestaande riolering omgeving plangebied (bron: Notitie watertoets, Sweco, mei 2023)

5.4.2.3 Hemelwaterverwerking en waterberging

Volgens de Keur 2019 van het waterschap AGV moet een toename van de afvoer van hemelwater vanaf het verhard oppervlak op het watersysteem gecompenseerd worden door het graven van open water met een omvang van 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Sloten die worden gedempt moeten voor 100% binnen hetzelfde peilvak worden gecompenseerd.

In tabel 3 is een overzicht van de huidige en toekomstige verharding gegeven.

Type verharding	Oppervlak huidig [m ²]	Oppervlak toekomstig [m ²]
Wegen	3.060	41.692
Halfverharding		15.680
Daken	108.440	44.001
Tuinen (50%)		66.580 (33.290)
Totaal	111.500	134.663

tabel 3: overzicht verharding huidige en toekomstige situatie (bron: Notitie watertoets, Sweco, mei 2023)

De toekomstige openbare verharding bestaat uit wegen, parkeervakken, fietsen voetpaden. Voor de oppervlaktebepaling is halfverharding als 100% verhard beschouwd (worst-case). Als de doorlatendheid van deze vakken aantoonbaar groter is dan 90 l/s/ha, merkt het waterschap deze oppervlakken niet aan als verhard. Voor tuinen is uitgegaan van een verhardingsgraad van 50%. In de huidige situatie is 111.500 m² verharding aanwezig. De ontwikkeling van het Oosterland leidt op basis van de meest recente stedenbouwkundige concept verkaveling tot een toename van het verhard oppervlak van 26.223 m² (2,62 hectare). De compensatieopgave hiervoor bedraagt 10%, wat neerkomt op 0,26 hectare nieuw benodigd oppervlakte water. De hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied neemt ook toe. Er worden brede doorvaarbare sloten aangelegd met een overstroombare plasdraszone. Het wateroppervlak neemt in de

toekomstige situatie toe van 1,54 hectare naar 3,47 hectare (toename van 1,93 hectare). Er is een overcapaciteit van ongeveer 1,67 hectare (1,93-0,26).

Hiermee wordt op dit onderdeel invulling gegeven aan de eisen van het waterschap voor compensatie voor versnelde afvoer van verharde oppervlakken. Het gaat om primair water dat na overleg met en goedkeuring van het waterschap bij het waterschap in beheer komt.

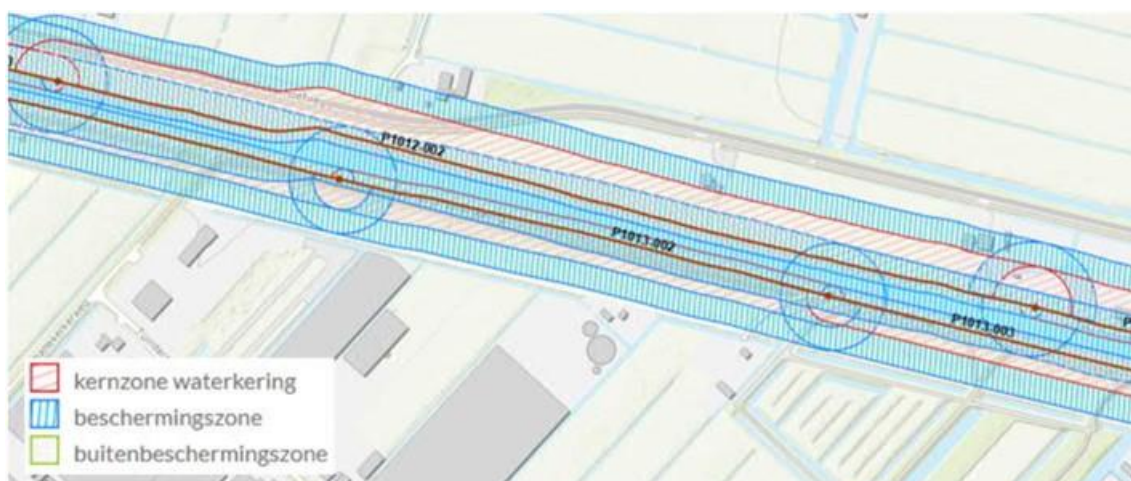
Verder volgt de gemeente het 'Convenant Duurzame woningbouw' en de 'Afspraken klimaatadaptief bouwen'. Dit betekent onder andere dat 40 – 70 mm van de neerslag op particulier terrein verwerkt moet worden of in een daarvoor bestemde voorziening. In overleg met de gemeente is besloten 50 mm aan te houden. Voor de invulling van de richtlijnen uit het convenant over particuliere waterberging wordt gebruik gemaakt van de overcapaciteit aan waterberging in het oppervlaktewatersysteem. De berging mag namelijk ook aan voorzieningen in openbaar terrein toegekend worden. Waar mogelijk, voert water eerst af naar verlaagde groenvoorzieningen. Dit om water langer vast te houden.

In totaal is 77.291 m² particuliere verharding in het plan voorzien. Bij een bergingsnorm van 50 mm is 3.865 m³ particuliere waterberging nodig. De beschikbare berging in verlaagde groenvoorzieningen wordt bepaald tijdens de verdere uitwerking van het hemelwatersysteem / in het waterhuishoudkundig plan.

Om de opgave uit te drukken in m², is gerekend met een compensatienorm van 10% (gebaseerd op het beleid van het waterschap). Dit betekent dat 0,77 hectare water nodig is voor de opgave voor particuliere terreinen. Dit is een worst-case benadering, omdat een deel van de berging gerealiseerd wordt in verlaagd groen en het waterschap voor de omrekening van m² naar m³ uitgaat van 70 mm (in plaats van de overeengekomen 50 mm). Er is voldoende overcapaciteit in het oppervlaktewatersysteem om dit op te vangen.

5.4.2.4 Waterveiligheid en overstromingsrisico's

Aan de noordzijde ligt langs de Kerkvaart de Ringdijk. Deze dijk heeft een veiligheidszone, welke op de Legger van het waterschap AGV is weergegeven, zie afbeelding 25. Het plangebied ligt buiten de kernzone of de beschermingszone. Er ontbreekt een buitenbeschermingszone voor dit deel. Er is zodoende geen strijdigheid met de regels ten aanzien van de veiligheidszones uit de Keur.



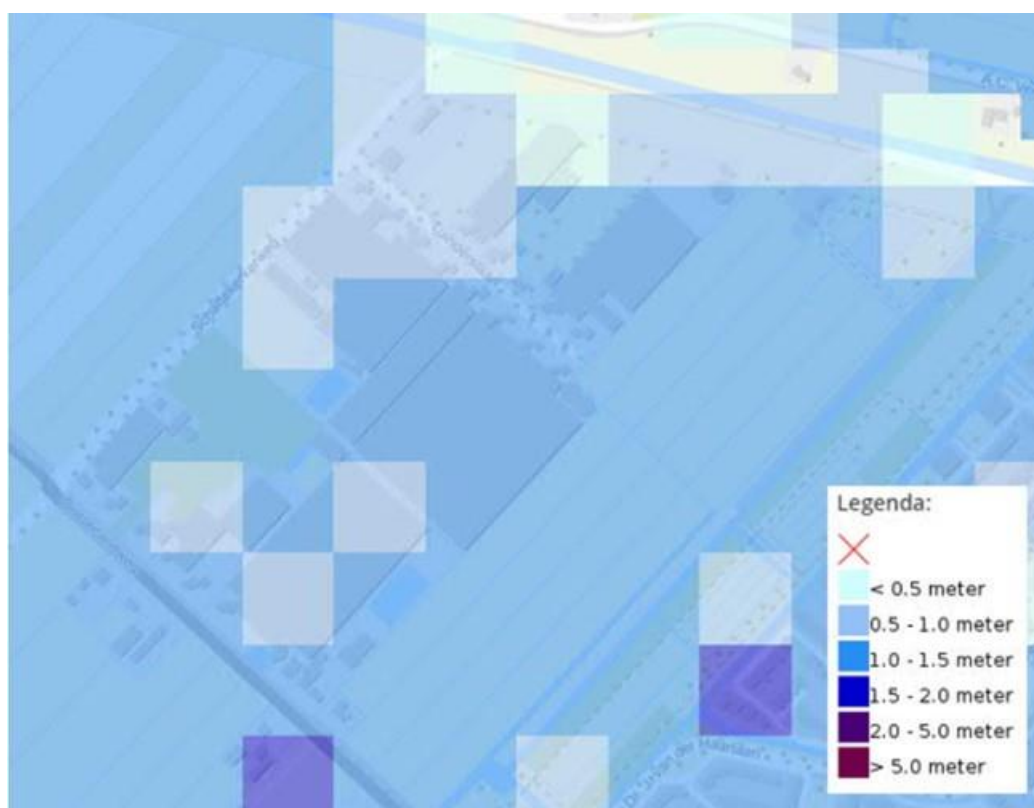
afbeelding 25: uitsnede Legger AGV (de blauwe lijnen geven de primaire watergangen aan, de blauwe en bruine arceringen zijn veiligheidszones van de waterkeringen langs de Kerkvaart) (bron: Notitie watertoets, Sweco, mei 2023)

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. Er is een beperkt risico bij overstromingen. De dijken in de regio hebben een kleine faalkans van 1/300 tot 1/3.000 jaar. Bij een dijkbreuk stroomt het naastgelegen peilgebied leeg. Er liggen geen rivier of grote wateren naast de polder.

De overstromingsdiepte bij een kleine kans (eens in de 1.000 jaar) varieert tussen 1,0 – 1,5 meter (zie afbeelding 26). Bij een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP -5,10 m leidt dit tot een maximale waterstand van NAP -3,60 m. De maximale overstromingsdiepte bij een T=100 gebeurtenis is 0,50 meter. Dit komt overeen met NAP -4,60 m bij de gemiddelde maaiveldhoogte. Ophoging in de toekomstige situatie zorgt ervoor dat de overstromingsdiepte ter plaatse van het plangebied afneemt. Bij een wegpeil van NAP -4,60 m is geen sprake meer van overstroming bij een gebeurtenis die 1/100 jaar voorkomt.

De overstromingsrisico's voor Het Oosterland zijn bepaald met het adviesrapport 'Ambitie voor gevolgbepijking voor vitale en kwetsbare infrastructuur'. Op basis van dit rapport is de ontwikkeling ingedeeld in de klasse 'objecten met lokale impact'. Voor deze klasse gelden onderstaande richtlijnen voor het stedenbouwkundig ontwerp en de bebouwing.

- Standaard het vloerpeil 20 cm boven maaiveld, ongeacht de kans op een waterdiepte op deze locatie.
- De objecten niet ontwikkelen in gebieden die vaker dan eens in de 100 jaar met > 0,5 m overstromen.
- Is de waterdiepte < 0,5 m, dan mag men ontwikkelen maar wel zo dat er geen schade optreedt.
- Voor objecten die minder vaak dan 1/100 jaar overstromen met > 20 cm maar vaker dan 1/10.000 jaar, geldt dat door de ontwikkelaar en vergunningverlenende partij een expliciete afweging gemaakt moet worden over de locatiekeuze en gevolgbepijking maatregelen. Als de waterdiepte < 50 cm is en de maatregelen hebben een positieve KBA, dan is het verplicht deze uit te voeren.
- Voor objecten die minder vaak dan 1/10.000 jaar overstromen met > 20 cm wordt het risico geaccepteerd en zijn geen extra maatregelen nodig.



afbeelding 26: uitsnede overstromingsdiepte bij overstroming met kleine kans 1:1.000 (bron: Notitie water-toets, Sweco, mei 2023)

5.4.2.5 Onderhoud

Het Handboek Onderhoud Oppervlaktewater beschrijft de taakverdeling en afspraken tussen gemeenten en het waterschap over bestaand oppervlaktewater en over ontwerp en overdracht van nieuw water. Het uitgangspunt is dat bij uitbreidingswijken het waterschap al het oppervlaktewater in haar beheer neemt. Het waterschap heeft de voorkeur voor varend onderhoud

uitgesproken vanwege de breedte van de watergangen. Hiervoor dienen de watergangen een minimale diepte van 1,25 m over een bodembreedte van 3 m te hebben, een waterbreedte van minimaal 6 m en varend bereikbaar te zijn met de boot. Daar wordt met de uitwerking van het plan rekening mee gehouden. Waar dit niet kan, dient de watergang vanaf de oever bereikbaar te zijn en zal een toegang met onderhoudspad beschikbaar moeten zijn. De doorvaarhoogte voor obstakels is minimaal 1 m. Daarnaast dienen er plekken te zijn waar de boot te water kan worden gelaten en waar het maaisel neergelegd kan worden. Die zullen in het stedenbouwkundig plan worden opgenomen. Het bestemmingsplan is voldoende flexibel om in de nadere stedenbouwkundige uitwerking aan de uitgangspunten voor onderhoud te voldoen.

5.4.3 Watertoets

Bij het opstellen van de Notitie Watertoets door Sweco en het waterhuishoudkundig plan waar aan wordt gewerkt, heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap en zijn reacties verwerkt. Ten behoeve van de watertoets wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap. De reactie op het plan wordt te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

5.4.4 Conclusie

De ontwikkeling leidt tot een toename aan verharding in het gebied en een toename aan wateroppervlak. In totaliteit is sprake van een overcapaciteit aan nieuw water en er wordt voldaan aan de compensatieopgave en de eisen uit het 'Convenant Duurzame woningbouw' en de 'Afspraken klimaatadaptief bouwen'.

In het plan is rekening gehouden met de beperkte overstromingsrisico's. Na de ophoging van het gebied blijft het plangebied droog bij een overstroming met een middelgrote kans en is sprake van een zeer beperkte waterdiepte bij een overstroming met een kleine kans.

In het kader van de verdere planuitwerking wordt de afvalwaterverwerking verder uitgewerkt in een rioleringsplan. Ook wordt uitwerking gegeven aan de eisen voor het onderhoud van het water en de oevers. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter, waarbinnen de exacte verkaveling nog niet vastligt. Daarmee biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in het uiteindelijke stedenbouwkundige plan rekening te houden met de uitgangspunten en eisen aan het watersysteem.

5.5 Ecologie

5.5.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden, houtopstanden en planten- en diersoorten.

Gebiedsbescherming

Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, zoals Natura-2000 gebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebeurt in het ruimtelijk spoor van het Barro (Rijk) en de PRV (provincie Utrecht).

Soortenbescherming

Het doel van de wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. De verbodsbepalingen zijn een belangrijk onderdeel van de wet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1 Vogelrichtlijnsoorten, 3.5 Habitatrichtlijnsoorten en 3.10 Andere soorten). Bovendien dient ieder een voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11)

Houtopstanden

De bescherming van het houtareaal in Nederland werd tot de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) voor het belangrijkste deel geregeld in de Boswet (1963) en bijbehorende besluiten. Met de Wet natuurbescherming is een deel van de bevoegdheden op dit beleidsterrein overgedragen aan Provinciale Staten. Met de Wet natuurbescherming hebben Provinciale Staten op dit beleidsterrein meer regelgevende bevoegdheden gekregen, waarbij de wetgever een aantal kaders heeft gesteld. Voor de provinciale Verordening natuur en landschap heeft de Boswet als basis gediend, maar is tegelijk gekozen voor een insteek waarbij hedendaagse principes in het natuurbeheer zoals ruimte voor dynamiek, kwaliteit en openheid ook een belangrijke rol spelen.

Zonder melding vooraf is het conform artikel 4.2, eerste lid, van de Wnb niet toegestaan een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen / kappen (met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout). In artikel 4.1 van de Wnb zijn de uitzonderingen beschreven waarbij het wel is toegestaan om zonder deze melding over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk vellen van een houtopstand. Het gaat onder andere om de volgende uitzonderingssituaties:

- a. houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;
- b. houtopstanden op erven of in tuinen;
- c. fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- d. naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;
- e. kweekgoed;
- f. uit populieren of wilgen bestaande:
 - wegbeplantingen;
 - beplantingen langs waterwegen, en
 - eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;

Daarnaast geldt op grond van artikel 4.3, eerste lid, van de wet een herbeplantingsplicht bij het tenietgaan van houtopstanden. Dit dient in beginsel plaats te vinden binnen 3 jaar op dezelfde grond waar de bomen hebben gestaan. In de regeling van de Wnb zijn vrijstellingen opgenomen ten aanzien van de herbeplantingsplicht en van de meldplicht (artikel 4.5, vierde lid, van de Wnb). Daarnaast kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen van deze verplichtingen (artikel 4.5, eerste en derde lid, van de wet). Tot slot biedt artikel 4.2, derde lid, van de Wnb Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om een verbod tot velling op te nemen ter bescherming van bijzondere natuur- of landschapswaarden.

5.5.2 Onderzoeken

Voor het bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde planten- en diersoorten (Van der Goes en Groot, 7 mei 2022). De quickscan is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting. Op basis van de uitkomsten van de quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (huismussen) en amfibieën (rugstreeppad) (Van der Goes en Groot, 10 oktober 2022). Dit nader onderzoek is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting. Ook is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd (Van der Goes en Groot, 29 november 2023). Het stikstofonderzoek is opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting. Hieronder is eerst ingegaan op de gebiedsbescherming en daarna op de soortenbescherming.

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied ligt niet in een Natura-2000 gebied. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Nieuwkoopse Plassen op ca. 4 km (stikstofgevoelig), Botshol op ca. 6 km (stikstofgevoelig) en de Oostelijke Vechtplassen op ca. 12,5 km (stikstofgevoelig) (zie afbeelding 27).



afbeelding 27: Natura-2000 gebieden in omgeving van het plangebied (met rood aangeduid)

Omdat het plangebied niet in of nabij een Natura 2000-gebied ligt, zijn directe effecten als gevolg van aantasting van habitattypen of leefgebieden niet aan de orde. Wel kan sprake zijn van indirecte effecten als gevolg van externe werking. Hier is sprake van indien de gevolgen van een activiteit buiten een Natura 2000-gebied wel merkbaar zijn in een Natura 2000-gebied. Voorbeelden hiervan zijn geluidverstorend of verstorend door licht, maar ook de gevolgen van stikstofemissies. Voor de meeste effecten geldt dat door de afstanden tot aan de Natura 2000-gebieden ook de externe werking op voorhand uitgesloten kan worden, licht- en geluidbelasting reikt niet dusdanig ver. Enige effect dat niet op voorhand uitgesloten kan worden, zijn effecten van stikstofdepositie. Stikstofemissie kan Natura 2000-gebieden op grotere afstand beïnvloeden.

Om de stikstofdepositie te bepalen is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13). Er is onderzoek gedaan naar de emissies en depositie tijdens de aanlegfase en in de gebruiksfase, als het hele gebied in gebruik is genomen. Deze emissies en deposities zijn vergeleken met de emissies en deposities in de bestaande situatie kassen, de zogenoemde referentiesituatie.

Omdat het gebied gedurende een langere tijd wordt ontwikkeld, zullen er bouwwerkzaamheden plaatsvinden terwijl er al een deel van het woongebied in gebruik is. Zodoende is voor de aanlegfase het meest maatgevend het laatste jaar waarin er nog gebouwd wordt en bijna de hele woonwijk al is gerealiseerd. De maximale projectbijdrage van de aanlegjaren (na interne saldering met de referentiesituatie) voor alle 11 bouwjaren is 0,00 mol/N/ha/jaar. Deze bijdrage wordt als verwaarloosbaar beschouwd. De maximale projectbijdrage van het eerste gebruiksjaar (12e jaar) is 0,00 mol/ha/jaar. Deze bijdrage wordt als verwaarloosbaar beschouwd. Dit betekent dat er voor het project geen vergunning nodig is vanwege stikstof.

5.5.2.1.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de contouren van Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Groene Contour of weidevogelgebied. Het gebied aan de zuidwestzijde van de Oosterlandweg is wel een weidevogelkerngebied, hierbinnen gelden restricties voor plannen die betrekking hebben op realisatie van windturbines en zonne-energie. Aangezien het plangebied er buiten ligt, gelden er geen regels vanuit de Interim OV op dit onderwerp voor het bestemmingsplan.

Ook gaat het om een woningbouwplan en niet om windturbines of zonneparken. Er is geen onderzoek nodig.

5.5.2.2 Soortenbescherming

Zoals beschreven is voor het bestemmingsplan een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd en een Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (huismussen) en amfibieën (rugstreeppad). Hieronder is ingegaan op de resultaten.

Door de gebiedsontwikkeling kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie. Hieronder is ingegaan op de uitkomsten van de quickscan en het nader onderzoek naar de huismussen en rugstreeppadden.

Amfibieën:

In het plangebied is potentieel geschikt landbiotoop voor Rugstreeppad aanwezig. Vanwege het vergraven van terreindelen, oevers is het mogelijk dat vaste rust- of verblijfplaatsen van de Rugstreeppad worden beschadigd, of vernield. Bij het nader onderzoek zijn geen Rugstreeppadden waargenomen in het plangebied. Echter werd de Rugstreeppad wel buiten het plangebied waargenomen. In het plangebied is vooralsnog geen voortplantingswater en/of geschikt landbiotoop aanwezig.

Broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten:

Gelet op de aanwezige biotopen kunnen mogelijk soorten voorkomen in het plangebied zoals de ekster, boerenzwaluw, spreeuw, zwarte kraai, kool- of pimpelmees.

Activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden dienen buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Dit geldt vanuit de zorgplicht van de Wet natuurbescherming en er zal in het kader van de realisatie rekening mee worden gehouden.

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten:

Bij de sloop of de renovatie van de open kapschuur zouden vaste rust- of verblijfplaatsen van de Huismus beschadigd of vernield kunnen worden. De nesten van deze soort zijn jaarrond beschermd. Bij het nader onderzoek dat is uitgevoerd zijn geen Huismussen waargenomen bij de bebouwing in het plangebied. Er waren geen nestplaatsen aanwezig. In de omgeving zijn wel broedende Huismussen vastgesteld. De waargenomen Huismussen toonden geen binding met de bebouwing in het plangebied. Er zijn geen 'kwetterstruiken' of andere voor Huismussen belangrijke elementen aanwezig in het plangebied. De vogelsoort is weinig verstoringsgevoelig en zullen niet in belangrijke mate worden beïnvloed door werkzaamheden op afstand. Er kunnen daarom geen negatieve gevolgen zijn door de plannen voor de Huismus.

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Huismus, Sperwer, Kerkuil, Ransuil, Havik of Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Vleermuizen

In de bebouwing direct naast het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een

veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt worden voor foeragerende vleermuizen.

Vliegroute

Het plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Vooral tijdens de aanlegfase zijn veranderingen aan de orde. De aard van het plangebied zal echter niet dusdanig veranderen dat belangrijke gevolgen worden verwacht. Er zijn diverse beschutte landschapslijnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig die in dezelfde richting lopen en als (alternatieve) vliegroute kunnen worden gebruikt.

Overige beschermde fauna

Voor incidenteel aanwezige Ringslangen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege het ontbreken van de juiste Habitats in het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. Het plangebied biedt onder andere vanwege deze redenen geen essentieel leefgebied voor Ringslangen en de dieren kunnen gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Maatregelen in het kader van de zorgplicht bij de uitvoering

In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.

Teneinde de vestiging van overwinterende en mogelijk voortplantende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen terreindelen die afgegraven worden (en waar terreindelen met vergraafbaar zand of verdiepingen met stagnerend water kunnen ontstaan) te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënschermd'. Tevens dienen opgeslagen materialen voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad verwijderd te worden. Als onverhoopt de Rugstreeppad vestigt is ontheffing noodzakelijk om de dieren weg te vangen en werkzaamheden (verder) uit te voeren.

5.5.2.3 Houtopstanden

In het plangebied zijn nauwelijks bomen aanwezig, enkel langs de Tuinderslaan (grotendeels buiten plangebied), langs de Schattekerkerweg (laanbeplanting) en her en der op een enkel perceel. Dit betreffen zodoende hoofdzakelijk houtopstanden op erven of in tuinen en vallen daarmee niet onder de regels van de Wet natuurbescherming maar onder de gemeentelijke regels. Er is een kapvergunning nodig als een boom staat op de Lijst waardevolle bomen 2014 van de gemeente. Geen van de op deze lijst staande bomen staan in het plangebied. De meest nabij gelegen waardevolle bomen zijn de esdoorns op het perceel aan de Schattekerkerweg 1.

Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter, waarbinnen de exacte verkaveling nog niet vastligt. Er is daarom nu niet concreet aan te geven of er bomen gekapt moeten worden en hoeveel. Mogelijk dat ten behoeve van de aansluitingen op de Schattekerkerweg en de Oosterlandweg enkele bomen moeten wijken. Er wordt te zijner tijd op basis van het uitgewerkte verkavelingsplan een beoordeling gemaakt van de te kappen houtopstanden.

5.6 Mobiliteit

5.6.1 Verkeersafwikkeling

5.6.1.1 Inleiding

De effecten van de planontwikkeling zijn beoordeeld in het rapport 'Mobiliteitsonderzoek gebiedsontwikkelingen Mijdrecht' (Goudappel, 2 december 2022). Dit rapport is opgenomen als bijlage 14 bij de toelichting.

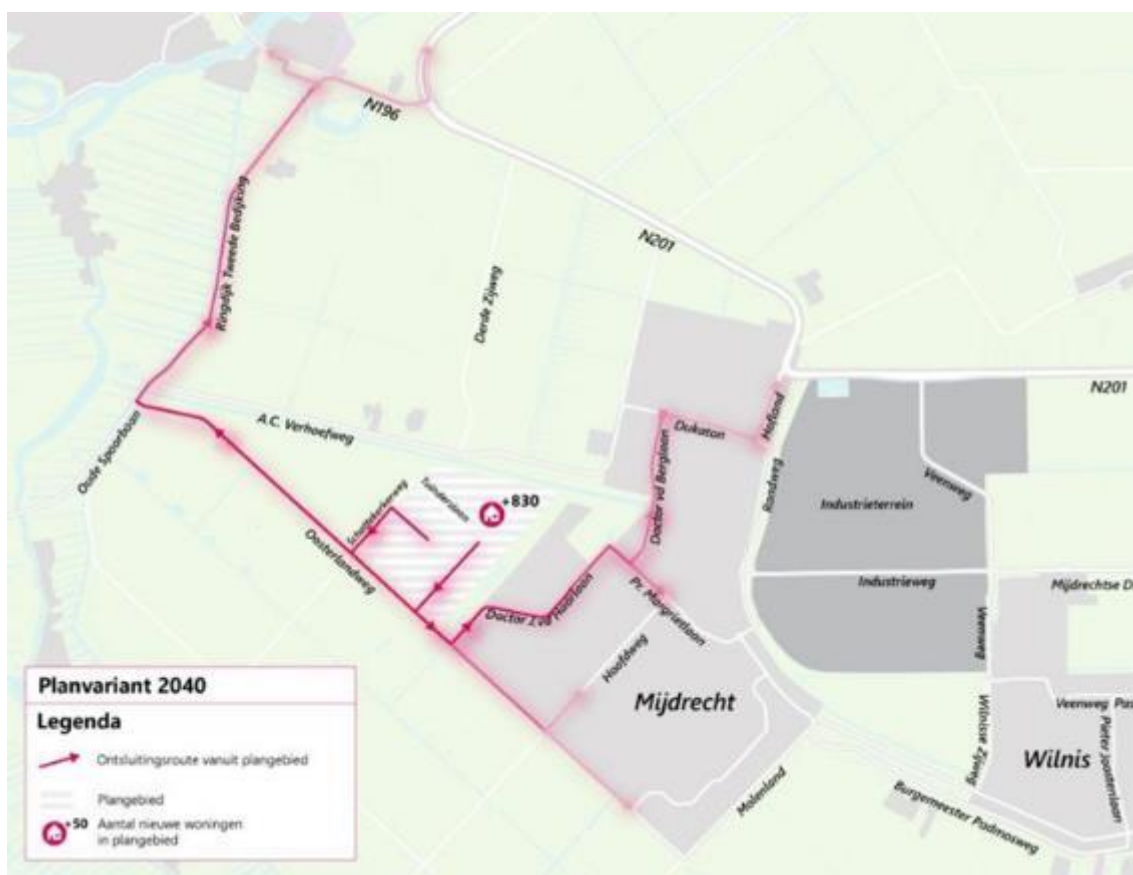
De verkeerseffecten zijn inzichtelijk gemaakt met behulp van het meest recente verkeersmodel: Noord-Holland Zuid versie 3.1 (hierna: NHZ3.1). De studie gaat in op drie modelvarianten, te weten basisjaar 2018, referentievariant 2040 (de toekomstige situatie zonder realisatie plan) en planvariant 2040 (de toekomstige situatie met realisatie van het plan Het Oosterland). In de referentievariant 2040 zijnde autonome ontwikkelingen van verkeersbewegingen op het wegennetwerk van Mijdrecht en omgeving opgenomen. De autonome ontwikkelingen zijn prognoses van onder andere economische groei en huishoudgrootte, maar zijn bijvoorbeeld ook de ontwikkelingen van andere vervoermiddelen zoals de e-bike meegenomen. De referentievariant 2040 bevat de harde woningbouwontwikkelingen in Mijdrecht. In het onderzoek zijn deze beschreven.

Voor de planvariant is uitgegaan van een maximum van 830 woningen, met een mix van sociaal (30%), middelduur (20% en vrije sector (50%). Een deel van Het Oosterland ontsluit op de Schattekerkerweg (ca. 15%) en het overige deel ontsluit via de nieuwe ontsluiting in Het Oosterland (ca. 85%). In het verkeersmodel wordt uitgegaan van een voorrangskruispunt bij de nieuwe weg vanuit Het Oosterland en de Oosterlandweg. In de kruispuntanalyse wordt daar nader op ingegaan. Een deel van de tuinbouw (huidige situatie) wordt vervangen door woningen, waarmee het (logistieke) verkeer dat daarmee gepaard gaat komt te vervallen. Dit is verrekend in de verkeersintensiteiten.

Voor het bepalen van het studiegebied voor verkeer zijn alle relevante wegen meegenomen, waarbij significante effecten aanwezig zijn voor verkeer als gevolg van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

[5.6.1.2 Effecten planontwikkeling](#)

Het nieuwe woonprogramma in Het Oosterland genereert bij elkaar circa 3.900 motorvoertuigen per werkdag. Dit komt neer op een ritgeneratie van 4,7 ritten/woning/etmaal. In het onderzoek is beschreven hoe het verkeer zich vervolgens verdeelt over de verschillende wegen (zie ook afbeelding 28). Het verkeer ontsluit via beide kanten van de Oosterlandweg. Enerzijds via de Ringdijk Tweede Bedijking naar de N201 en anderzijds via de Doctor J. van der Haarlaan, Dukaton en Hofland naar de N201. Uit het verkeersmodel blijkt dat het verkeer van Het Oosterland zich 50/50 verspreidt bij de Oosterlandweg over de twee ontsluitingsroutes. Het verkeer wordt binnenstedelijk snel opgenomen in het overige verkeer.



afbeelding 28: routes verkeersafwikkeling Het Oosterland (bron: Goudappel)

Analyse wegvakken

Vervolgens is een analyse gemaakt van de wegvakken. Er is een vergelijking gemaakt tussen de intensiteit en de capaciteit van de wegen. Op 11 van de 12 onderzochte wegvakken wordt de grens van de capaciteit niet overschreden. Op één wegvak is dit wel het geval, namelijk de Hofland. De capaciteit wordt echter al in de modelvariant basisjaar 2018 overschreden. De relatieve bijdrage van het plan is 2% en daarmee niet significant te noemen.

Wegen rondom Het Oosterland

Een zestal wegvakken heeft een relatieve toename van verkeer hoger dan 10% door de ontwikkeling Het Oosterland. Dit betreft de wegen Schattekerkerweg, drie delen op de Oosterlandweg, Ringdijk Tweede Bedijking en de Doctor J. van der Haarlaan. Voor al deze wegvakken geldt dat met de toename van het verkeer, de intensiteiten binnen de grenswaarden van de wegen vallen. De toetsing hierbij is gedaan met de huidige wegcategorie: erftoegangsweg 60 km/u. Bij ontwikkeling van Het Oosterland wordt een deel van de Oosterlandweg en Schattekerkerweg binnen de bebouwde kom gelegd en de weginrichting wordt hier op aangepast. Ook zal de snelheid verlaagd worden naar 50 km/uur. Dit komt de veiligheid ten goede.

Kruispunten

De kruispunten rondom Het Oosterland kunnen het verkeer goed en veilig afwikkelen bij realisatie van Het Oosterland. De kruispunten die overbelast zijn liggen aan de provinciale weg N201. Deze overbelasting komt niet door de ontwikkeling Het Oosterland: in de huidige situatie en situatie zonder Het Oosterland zijn de kruispunten reeds overbelast. Deze knelpunten worden aangepakt in het project Toekomst N201. Voor de kruispunten rondom Het Oosterland geldt ook dat verkeerskundig gezien de kruispunten goed afgewikkeld kunnen worden, zowel zonder als met de ontwikkeling Het Oosterland. Verkeersveiligheidsaandachtspunten op de kruispunten zullen in een vervolgstudie aan de orde moeten komen (zie het onderzoek in bijlage 14).

5.6.2 Deelmobiliteit

Zoals in paragraaf 3.3.3 is toegelicht, wordt ingezet op het aanbieden van deelmobiliteit in het plan in overeenstemming met het ambitieniveau 'brons' van het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht. Hiermee wordt het autogebruik van de bewoners beïnvloed. Dit

vergroot het gebruik van de eigen (elektrische) fiets en het openbaar vervoer. Het succesvol realiseren van de opgaves leidt tot reistijdwinsten van circa 5% tot 10%, waardoor toekomstige bewoners de auto minder zullen gebruiken.

Het autogebruik daalt, waarmee ook de verkeersgeneratie. Dit kan leiden tot een extra reductie van circa 10% op de verkeersgeneratie van Het Oosterland. Hier is in het eerder beschreven mobiliteitsonderzoek overigens geen rekening mee gehouden en kan als een extra gunstig effect worden gezien.

5.6.3 Conclusie

Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt dat de extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt, goed is af te wikkelen over de omliggende wegen en kruispunten. De planbijdrage is beperkt op de wegen waar in de huidige situatie en autonome situatie sprake is van knelpunten.

5.7 Bedrijven en Milieuzonering

5.7.1 Algemeen

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente De Ronde Venen de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

5.7.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is een beoordeling van de milieuzonering uitgevoerd ('Onderzoek Milieuzonering', Aveco de Bondt, 7 december 2023). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 15 bij de toelichting. De uitkomsten zijn in deze paragraaf beschreven.

Er is een quickscan uitgevoerd om de milieuhinder gevoelige bestemmingen en bedrijven/milieubelastende activiteiten in en rondom het projectgebied in kaart te brengen en te beoordelen

of deze een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De bedrijven langs de Oosterlandweg blijven hier bestaan. Zodoende is langs de Oosterlandweg sprake van een gemengd gebied waar aangrenzend aan de woningen ook meerdere bedrijven en agrarische bedrijven zich bevinden. Voor de bedrijven langs de Oosterlandweg is daarom de richtafstand met één stap verkleind. Voor de overige bedrijfsfuncties in en rond het plangebied is uitgegaan van de richtafstand voor het omgevingstype rustige woonwijk.

Uit de inventarisatie op basis van de richtafstanden tussen de omliggende bedrijven en het plangebied blijkt dat er een aantal belemmeringen te verwachten zijn, met name aan de zuidwestzijde van het plangebied. Uit de inventarisatie van bedrijven en de inschatting van hun bedrijfsvoering blijkt dat de richtafstand voor milieuhinder van een aantal bedrijven overlapt met locaties voor nieuwe woningen. Hierdoor kan bij deze woningen niet gegarandeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en kan voor deze bedrijven niet gegarandeerd worden dat hun bedrijfsvoering voldoende beschermd is. Vanuit de reguliere bedrijven betreft dit met name geluidhinder en voor één bedrijf ook mogelijk geurhinder. Vanuit de agrarische bedrijven betreft dit met name geurhinder.

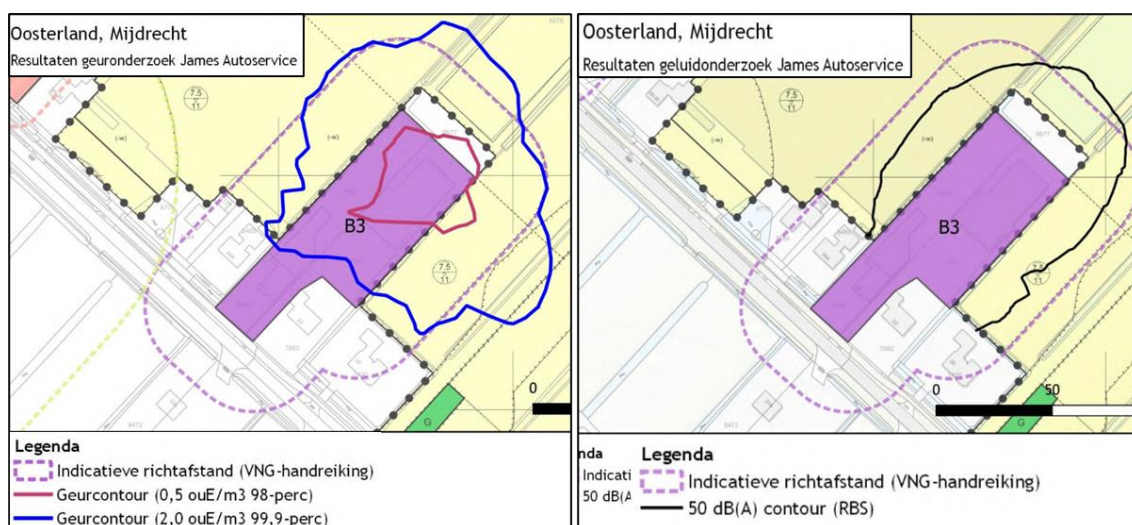
Voor deze bedrijven is verder onderzoek uitgevoerd naar de daadwerkelijke bedrijfsvoering en de daarbij behorende milieuhinder. In het onderzoeksrapport is dit in detail beschreven. Hieronder zijn de resultaten samengevat. Eerst is ingegaan op de geurhinder van de veehouderijen en daarna op de hinder van de onderzochte bedrijven. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om de uitkomsten van het onderzoek naar geur- en geluidhinder van de bedrijven op de verbeelding vast te leggen (zie aanduiding 'wonen uitgesloten') en wonen hierbinnen alleen middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken. Om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid dient uit onderzoek te blijken dat de woningen qua milieuhinder inpasbaar blijken te zijn.

Geuronderzoek veehouderijen

Uit het vervolgonderzoek naar geurhinder van veehouderijen is gebleken dat geurhinder van omliggende veehouderijen geen belemmering vormt voor de beoogde plannen. Wel dient rekening te worden gehouden met vaste afstanden van het agrarisch bedrijf aan de Oosterlandweg 25a van 100 meter. Deze vaste afstand is gebruikt voor de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

Milieuhinder bedrijf Oosterlandweg 22a (James Autoservice)

Uit het vervolgonderzoek naar geurhinder van een autospuitinrichting blijkt dat de geurcontouren deels over het beoogde plangebied voor woningbouw vallen en plaatselijk groter is dan de indicatieve richtafstand uit de VNG handreiking. Buiten de geurcontouren wordt geen geurhinder verwacht en is er sprake van een gezond woon- en leefklimaat. Ook heeft het bedrijf een geluidcontour die deels groter en deels kleiner is dan de richtafstand. In afbeelding 29 zijn de contouren naast elkaar te zien. De aanduiding 'wonen uitgesloten' is gebaseerd op de buitenste contour van de geur- en geluidhinder samen.

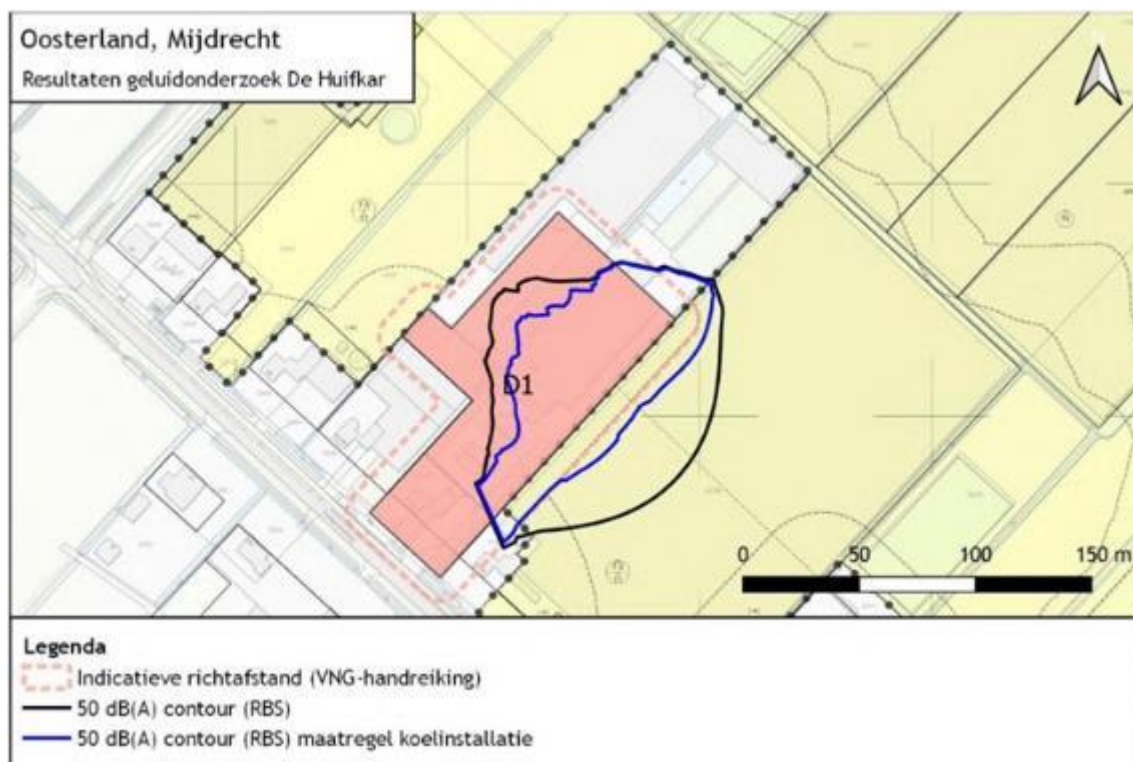


afbeelding 29: geurhinder en geluidhinder contour James Autoservice (bron: Aveco de Bondt)

Milieuhinder Oosterlandweg 32 (Tuincentrum De Huifkar)

De berekende geluidcontour is aan de noordwestzijde kleiner dan de indicatieve richtafstand op basis van de VNG-handreiking. Hierdoor zijn er mogelijkheden om dichterbij woningen te bouwen dan aangenomen was op basis van de indicatieve richtafstand.

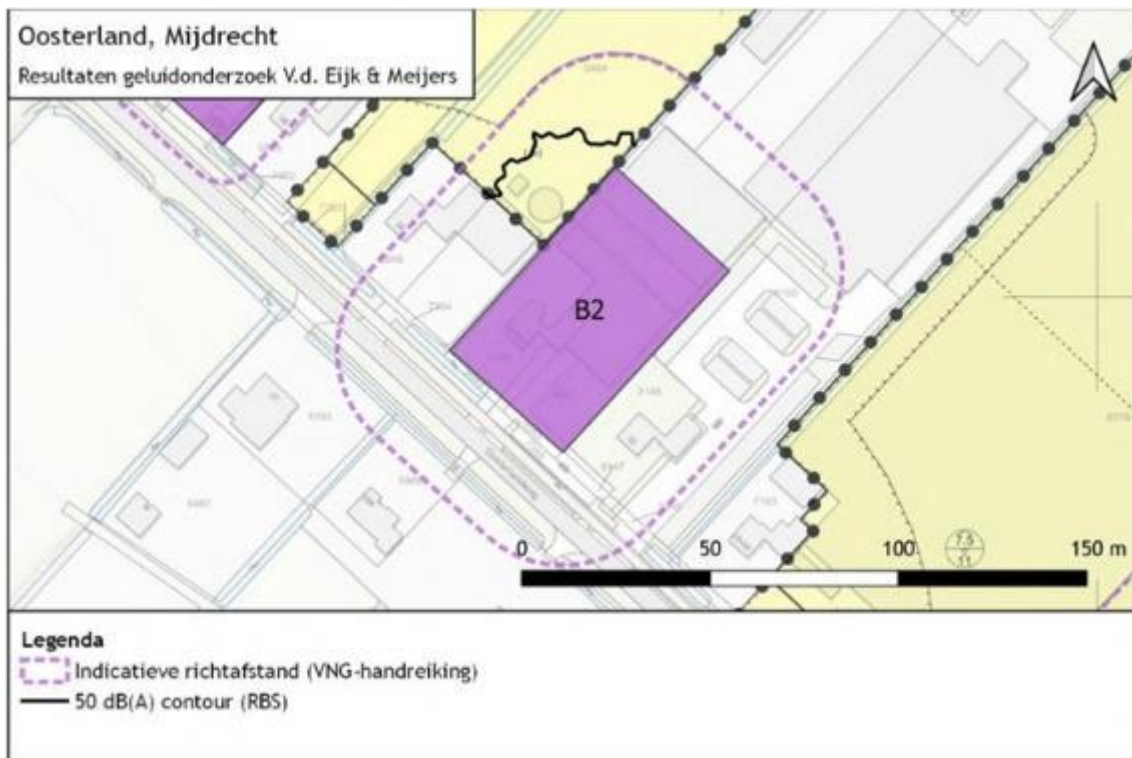
De berekende geluidcontour is aan de zuidoostzijde groter dan de indicatieve richtafstand op basis van de VNG handreiking. Dit heeft invloed op de bouwmogelijkheden rondom dit terrein. Een koelinstallatie is hier een belangrijke oorzaak van. Middels maatregelen is het mogelijk om de geluidcontour aan de zuidoost zijde te verkleinen (zie blauwe lijn in afbeelding 30). Ook dan is deze echter nog iets groter dan de indicatieve richtafstand op basis van de VNG handreiking. De zwarte lijn uit afbeelding 30 is gehanteerd voor de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.



afbeelding 30: geurhinder en geluidhinder contour Tuincentrum De Huifkar (bron: Aveco de Bondt)

Milieuhinder Oosterlandweg 34 (Bouwbedrijf van der Eijk en Meijers)

De berekende geluidcontour is kleiner dan de indicatieve richtafstand op basis VNG-handreiking (zie de zwarte lijn in afbeelding 31). Hierdoor zijn er mogelijkheden om dichterbij woningen te bouwen dan aangenomen was op basis van de indicatieve richtafstand. De zwarte lijn uit afbeelding 31 is gehanteerd voor de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.



afbeelding 31: geurhinder en geluidhinder contour Bouwbedrijf van der Eijk en Meijers (bron: Aveco de Bondt)

Milieuhinder Schattekerkerweg 1 (Doggymeat)

Op basis van de informatie die is verkregen is geconstateerd dat er geen relevante bedrijfsgereleerde geluidactiviteiten van Doggymeat plaatsvinden. Er is geen aanleiding om ten behoeve van het nieuwbouwplan nader geluidonderzoek te doen naar deze bedrijfsactiviteiten. Hierdoor zijn er mogelijkheden om dichtbij woningen te bouwen dan aangenomen was op basis van de indicatieve richtafstand. Er is geen aanduiding 'wonen uitgesloten' in het plangebied opgenomen.

Milieuhinder binnen het plan zelf

Voor zover de milieuhinder van het plan zelf: Binnen het plangebied worden met name woningen gerealiseerd, woningen veroorzaken geen milieuhinder voor functies in de omgeving. Daarnaast wordt mogelijk een klein horecapunt ingepast. De voorgestelde horeca kan hooguit als milieucategorie 2 worden beschouwd met een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Wanneer daarmee wordt rekening gehouden of de plannen zo worden vormgegeven dat sprake is van goede ruimtelijke ordening dan worden er vanuit de externe werking geen belemmeringen verwacht.

5.7.3 Conclusie

Er zijn meerdere bedrijven rond het plangebied gelegen waarvan de hindercirkels over het toekomstig woongebied vallen. Voor die bedrijven is nader onderzoek uitgevoerd naar de daadwerkelijke milieuhinder op basis van de representatieve bedrijfssituatie. Het gaat dan om geuronderzoek voor agrarische bedrijven en onderzoek naar geluidhinder en/of geur vanwege de bedrijven. De uitkomsten van dit nader onderzoek zijn benut om op de verbeelding het gebied aan te geven waarbinnen het niet met recht mogelijk is om woningen te bouwen. Buiten de contouren is op basis van het onderzoek onderbouwd dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. Binnen de contouren is het alleen mogelijk om woningen mogelijk te maken middels de opgenomen afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

5.8 Geluidhinder wegverkeer

5.8.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaai (art. 77 Wgh) en railverkeerlawaai (art. 105 Wgh) van belang. Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai). Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen)

Grenswaarden Wet geluidhinder

Het systeem van de Wet geluidhinder gaat uit van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan goed geacht. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen mogelijk na een afwegingsproces, het zogenaamde hogere waarden besluit. Een zeer belangrijk onderdeel van dit afwegingsproces is een maatregelenonderzoek. De grenswaarden voor woningen in het plangebied zijn (in L_{den})

- Wegverkeerslawaai, voorkeursgrenswaarde 48 dB en maximale grenswaarde van 63 dB.
- Spoorweglawaai, voorkeursgrenswaarde 55 dB en maximale grenswaarde van 68 dB

Beleid hogere waarden Wet geluidhinder De Ronde Venen

Het gemeentelijk geluidbeleid is vastgelegd in het "Beleid hogere waarden Wet geluidhinder Gemeente De Ronde Venen" d.d. 14 oktober 2011. De gemeente zet in op het verbeteren van het akoestisch woon- en leefklimaat door het voorkomen dat nieuwe geluidhinder ontstaat, het verbeteren van de kwaliteit van de buitenruimte en het oplossen van bestaande (sanerings)situaties.

Het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere waarden steunt op twee pijlers:

- afweging van mogelijke maatregelen
- eisen aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat

Het beleid is mede afgestemd op de hoogte van de optredende geluidsbelasting. Voor het hogere waardenbeleid is gekozen voor een indeling in drie geluidsklassen (zie onderstaande tabel). Naarmate de overschrijding van de ten hoogst toelaatbare waarde groter is of dat er meerdere mogelijkheden voor de ruimtelijke inrichting van de betreffende locatie mogelijk zijn, wordt een beter onderbouwde afweging vereist.

geluidsklasse	verkeers- lawaai [dB]			spoorweg- lawaai [dB]			industrie- lawaai [dB(A)]		
-1 onrustig		48			55			50	
		53			58			55	
-2 zeer onrustig		58			63			60	
		63			68			nvt	

Tabel 5: geluidklassen op basis van geluidsbelasting (bron: beleid hogere waarden)

Afweging van mogelijke maatregelen

In de Wet geluidhinder is een onderzoeksplicht opgenomen naar maatregelen die kunnen leiden tot een geluidsniveau dat onder de ten hoogst toelaatbare waarde blijft. Bij het treffen van maatregelen wordt daarnaast een voorkeursvolgorde genoemd voor het beheersen van geluidhinder: eerst bronmaatregelen, dan maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger en dan pas maatregelen bij het object dat de geluidsbelasting ondervindt.

Het gemeentelijk geluidbeleid benoemt inzake wegverkeerslawaaï concreet de volgende mogelijke maatregelen: toepassen geluidreducerend asfalt, beperken rijsnelheid of omvang verkeer, alternatief stedenbouwkundig programma of ontwerp, geluidschermen of -wallen en dove gevels, vliesgevels e.d.

Eisen aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat

Hogere waarden worden toegekend indien, ondanks de hogere geluidsbelasting, een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Om dit doel te bereiken zijn de volgende gemeentelijke eisen geformuleerd:

- woningen dienen een geluidluwe zijde te krijgen;
- een woning heeft ten minste één geluidluwe buitenruimte;
- elke woning bevat ten minste 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt aan de geluidluwe gevel gesitueerd;
- hogere waarden worden alleen toegekend indien de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting (overschrijding van de maximale hogere waarde). Indien relevant moet er bij de cumulatie ook rekening worden gehouden met vliegtuiglawaaï.

5.8.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk binnen de onderzoekszone van meerdere wegen (o.a. de Oosterlandweg, de Schattekerkerweg en de Tuinderslaan). Voor het bestemmingsplan is een geluidonderzoek uitgevoerd ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', Peutz, 12 april 2023). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 15 bij de toelichting.

Het onderzoek gaat in op de volgende onderwerpen:

- Geluidbelasting toekomstige woningen
- Geluid op bestaande woningen (reconstructietoets Oosterlandweg)

Hieronder is eerst ingegaan op de bestaande woningen en daarna op de nieuwe woningen.

5.8.2.1 Bestaande woningen (reconstructietoets)

Ter plaatse van de bestaande woningen, gesitueerd aan de Oosterlandweg, is er in het toekomstige jaar (2034, 10 jaar na het wijzigen van de weg) sprake van een toename van de geluidbelasting van ten hoogste 1,4 dB ten opzichte van de huidige situatie. De toename bedraagt

minder dan 2 dB, waardoor er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Ter plaatse van de bestaande woningen, gesitueerd aan de Tuinderslaan en Schattekerkerweg, is er in het toekomstige jaar (2034, 10 jaar na het wijzigen van de weg) sprake van een afname van de geluidbelasting ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Vanwege de nieuwe ontsluitingsweg is sprake van geluidbelastingen van ten hoogste 48 dB ter plaatse van de bestaande woningen, een en ander is als inpasbaar te kwalificeren.

[5.8.2.2 Nieuwe woningen](#)

Omdat het bestemmingsplan globaal/flexibel van opzet is, is nog niet bekend waar en hoe in het plangebied exact woningbouw gerealiseerd wordt. Er is weliswaar een indicatief stedenbouwkundig plan, maar het bestemmingsplan laat ook andere invullingen van het plangebied toe. De resultaten worden om die reden in eerste aanleg weergegeven als geluidcontouren (op een hoogte van 4,5 meter boven maaiveld). Deze resultaten zijn getoond in afbeelding 32 tot en met afbeelding 35. De contouren zijn berekend zonder bebouwing in het plangebied en zijn daarmee worstcase voor de geluidbelasting (in de praktijk zal immers de eerstelijnsbebouwing een geluidafscherming vormen voor de bebouwing daarachter).

Het plangebied wordt vanaf meerdere zijden belast met een geluidbelasting vanwege wegverkeer. Daarnaast is sprake van luchtvaartlawaai in het plangebied. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de berekende geluidbelasting vanwege wegverkeer voor de Oosterlandweg, de Schattekerkerweg, de Tuinderslaan en de nieuwe ontsluitingsweg. De geluidbelasting vanwege de overige wegen (A.C. Verhoeflaan en Doctor J. van der Haarlaan) is in het gehele plangebied lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is niet weergegeven.

Vervolgens is een indicatieve proefverkaveling doorgerekend. Hiermee is inzichtelijk gemaakt wat de verkaveling doet op de geluidbelastingen en welke geluidbelastingen er op de gevels te verwachten is. Daar waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is beoordeeld of voldaan kan worden aan de eisen van het gemeentelijk geluidbeleid (geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte). De uitkomsten van de doorrekening van de proefverkaveling komen aan bod in paragraaf 5.8.3 waarin ook is ingegaan op mogelijke maatregelen en de hogere waarde.

[5.8.2.2.1 Oosterlandweg](#)

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de Oosterlandweg sprake is van een geluidbelasting tot 54 dB op de rand van het bouwvlak van het woongebied. Vanaf ca. 65 meter uit de wegas wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



afbeelding 32: Geluidbelasting vanwege wegverkeer Oosterlandweg (incl. aftrek artikel 110g Wgh) – zonder bebouwing plangebied (bron: Peutz)

5.8.2.3 Schattekerkerweg

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de Schattekerkerweg sprake is van een geluidbelasting tot 50 dB op de rand van het bouwvlak van het woongebied. Vanaf ca. 30 meter uit de weg as wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



afbeelding 33: Geluidbelasting vanwege wegverkeer Schattekerkerweg (incl. aftrek artikel 110g Wgh) – zonder bebouwing plangebied (bron: Peutz)

5.8.2.4 Tuinderslaan

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de Tuinderslaan sprake is van een geluidbelasting van minder dan 48 dB op de rand van het bouwvlak van het woongebied.

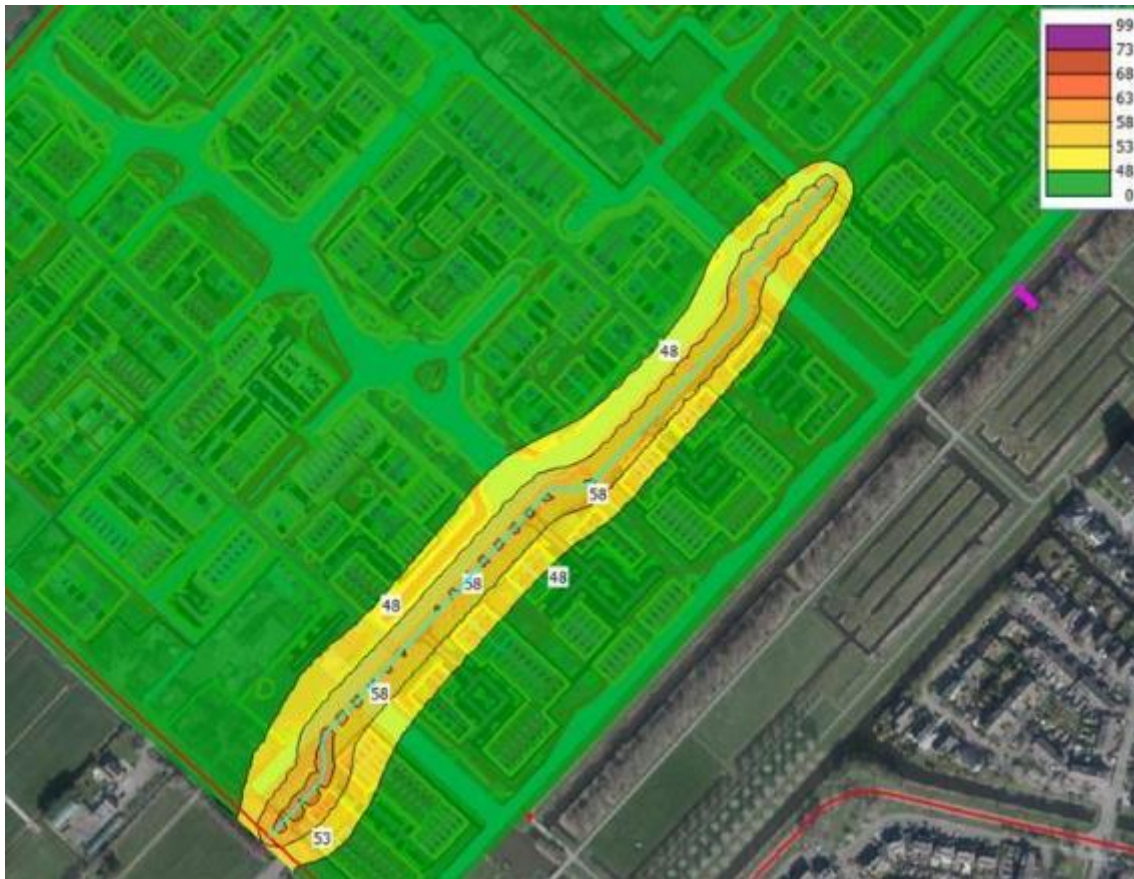


afbeelding 34: Geluidbelasting vanwege wegverkeer Tuinderslaan (incl. aftrek artikel 110g Wgh) - zonder bebouwing plangebied (bron: Peutz)

5.8.2.5 Nieuwe ontsluitingsweg

De nieuwe ontsluitingsweg wordt een weg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Daarom wordt de geluidbelasting van deze weg niet getoetst binnen de kaders van de Wet geluidhinder én wordt ook geen aftrek conform artikel 110g Wgh toegepast. De beoordeling van de geluidbelastingen vindt plaats vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege de nieuwe ontsluitingsweg sprake is van een geluidbelasting tot 59 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh) bij woningen die op 5 meter vanaf deze weg gerealiseerd zouden worden. Vanaf ca. 15 meter uit de weg is sprake van een geluidbelasting van 53 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh).



afbeelding 35: Geluidbelasting vanwege wegverkeer nieuwe ontsluitingsweg (excl. aftrek artikel 110g Wgh) – zonder bebouwing plangebied. (bron: Peutz)

5.8.2.6 Proefverkaveling

In de afbeeldingen op de vorige pagina's is ter indicatie een proefverkaveling als ondergrond weergegeven, maar zijn de geluidcontouren als vrijeveld contouren hier overheen gelegd. Vervolgens is in het onderzoek berekend wat de geluidbelastingen zijn op de gevels van de nieuwe woningen gebaseerd op de posities van de proefverkaveling. Hieronder zijn de uitkomsten weg beschreven voor de woningen langs de Oosterlandweg, Schattekerkerweg en de nieuwe ontsluitingsweg. De geluidbelasting vanwege de overige wegen (A.C. Verhoeflaan, Doctor J. van der Haarlaan en Tuinderslaan) is ter plaatse van de woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is daarom niet weergegeven. Per weg is een uitsnede getoond van de geluidbelastingen. Geluidbelastingen gelijk aan of minder dan de voorkeursgrenswaarde zijn weergegeven met groen, geluidbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde t/m 53 dB zijn weergegeven met geel en geluidbelastingen van 54 dB zijn weergegeven met oranje.

Oosterlandweg

Vanwege de Oosterlandweg is ter plaatse van de eerstelijns bebouwing sprake van geluidbelastingen van ten hoogste 54 dB op 8 posities (zie afbeelding 36).



afbeelding 36: geluidbelasting op proefverkaveling vanwege Oosterlandweg (incl. aftrek artikel 110g Wgh) (bron: Peutz)

Schattekerkerweg

Vanwege de Schattekerkerweg is ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing sprake van geluidbelastingen van ten hoogste 50 dB (op drie posities). De overige gevels hebben een geluidbelasting gelijk aan of lager dan de voorkeursgrenswaarde (zie afbeelding 37).



afbeelding 37: geluidbelasting op proefverkaveling vanwege Schattekerkerweg (incl. aftrek artikel 110g Wgh) (bron: Peutz)

Nieuwe ontsluitingsweg

Vanwege de nieuwe ontsluitingsweg is ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing sprake van geluidbelastingen van ten hoogste 57 dB (zie afbeelding 38).



afbeelding 38: geluidbelasting op proefverkaveling vanwege nieuwe ontsluitingsweg (incl. aftrek artikel 110g Wgh) (bron: Peutz)

5.8.3 Toetsing aan geluidbeleid en afweging mogelijke maatregelen

Vanwege wegverkeer over de Oosterlandweg en over de Schattekerkerweg is plaatselijk sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de Oosterlandweg en de Schattekerkerweg bedraagt de overschrijding (op basis van de gehanteerde proefverkaveling) respectievelijk tot 6 en tot 2 dB. Hiermee vallen de geluidbelastingen in de geluidsklasse -1 onrustig tot -2 zeer onrustig.

Locatie	Afstand wegas tot 48 dB-contour (onbebouwd)	Geluidbelasting wegverkeer maatgevende weg	Geluidbelasting alle wegen samen*	Geluidbelasting luchtvaartlawaai	Gecumuleerde geluidbelasting*
Woningbouw nabij Oosterlandweg	65 meter	54 dB	59 dB	50 dB(A)	61 dB
Woningbouw nabij Schattekerkerweg	25 meter	50 dB	55 dB	50 dB(A)	59 dB
Woningbouw nabij nieuwe ontsluitingsweg	15 meter	57 dB *	59 dB	50 dB(A)	61 dB
Middenin het plangebied	--	< 40 dB	< 40 dB	50 dB(A)	56 dB

* zonder aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh

Tabel 6: samenvatting rekenresultaten (bron: Peutz)

De cumulatieve effecten van wegverkeer zijn beperkt (0 tot 2 dB), omdat de wegen aan verschillende kanten van het plangebied gesitueerd zijn en elk een beperkt invloedsgebied kennen. Wel relevant is de cumulatie met luchtvaartlawaai. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt tot 61 dB.

Maatregelen aan de bron

Het toepassen van “stil” asfalt zal niet genoeg geluidreductie geven om overal te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Bovendien brengt deze maatregel forse investeringskosten met zich mee, gegeven de relatief grote weglengte waarover nieuw asfalt aangebracht zou moeten worden, alsook een toename van onderhoudskosten gezien de beperktere levensduur van stil asfalt.

In het onderzoek is al rekening gehouden met het verleggen van de komgrens tot aan de kruising van de Oosterlandweg met de Schattekerkerweg en de daarmee samenhangende snelheidsverlaging.

Maatregelen in het overgangsgebied

Maatregelen in het overgangsgebied zoals het plaatsen van geluidschermen langs de Oosterlandweg en/of Schattekerkerweg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Maatregelen bij de ontvanger

Bij maatregelen bij de ontvanger kan gedacht worden aan het optimaliseren van de plaatsing en oriëntatie van woningen, of het realiseren van geluidreducerende maatregelen voor/aan de gevel zoals de toepassing van een dove gevel of vliesgevel.

Uitgaande van de proefverkaveling, vindt overschrijding van de voorkeursgrenswaarde alleen plaats bij de grondgebonden woningen. Er is sprake van geluidbelastingen tot en met 54 dB, hetgeen als acceptabel beschouwd kan worden. Door de situering van de woningen beschikt vrijwel elke woning in de proefverkaveling over een geluidluwe zijde. Alleen de woningen gesitueerd aan de kruising Oosterlandweg / nieuwe ontsluitingsweg beschikken niet over een geluidluwe zijde, het betreft in totaal 2 woningen. Door het woningblok te draaien of een gebouwgebonden scherm aan te brengen kan er naar verwachting ook bij deze woningen in een geluidluwe zijde worden voorzien. Ter plaatse van de overige grondgebonden woningen en appartementen is een geluidluwe zijde en, indien aan die zijde zich ook de buitenruimte bevindt, ook een geluidluwe buitenruimte aanwezig.

Omdat het bestemmingsplan globaal/flexibel van opzet is, is het mogelijk om rekening te houden met de bevindingen uit het onderzoek zodat ook voor de twee woningen voldaan kan worden aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

5.8.4 Hogere waarden en beoordeling goede ruimtelijke ordening

Voor de nieuwe woningen die komen binnen de 48 dB geluidcontouren langs de Oosterlandweg en Schattekerkerweg is een hogere waarde vastgesteld (d.d. ... december 2023). In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening te houden met de uitkomsten uit het akoestisch onderzoek en zijn maatregelen mogelijk zodat voor de woningen sprake zal zijn van een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte. Er kan zodoende worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente.

Gegeven de berekende geluidbelasting is -ook in cumulatie met luchtvaartlawaai- ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

5.8.5 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk binnen de onderzoekszone van meerdere wegen. De randen van het plangebied Het Oosterland zijn geluidbelast vanwege wegverkeer. Er is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op grond van de Wet geluidhinder. De overschrijdingen blijven beperkt tot maximaal 6 dB, een en ander afhankelijk van de uiteindelijke positionering van de beoogde woningen ten opzichte van de wegen. Uitgaande van de proefverkaveling beschikken bijna alle woningen over een geluidluwe zijde.

In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening te houden met de uitkomsten uit het akoestisch onderzoek en zijn maatregelen mogelijk zodat voor de woningen sprake

zal zijn van een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte. Er kan zodoende worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente.

Gegeven de berekende geluidbelasting is -ook in cumulatie met luchtvaartlawaaï- ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï bestaan er dan ook geen belemmeringen inzake de planvorming. Wel dienen hogere waarden vastgesteld te worden voor de woningen in het bouwplan.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

5.9.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is een beoordeling 'niet in betekenende mate' uitgevoerd ('Onderzoek luchtkwaliteit, Peutz, 23 maart 2023). De beoordeling is opgenomen als bijlage 17 bij de toelichting. Hieronder is het resultaat samengevat.

Voor het bestemmingsplan zijn de huidige concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof PM_{2,5}) in beeld gebracht, gebruik makend van de monitoringsgegevens van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uit deze gegevens komt naar voren dat de plaatselijke luchtkwaliteit ruim onder de wettelijke normen ligt en er wordt ruimschoots voldaan aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat.

Uit de resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd kan geconcludeerd worden dat de plaatselijke luchtkwaliteit binnen het projectgebied en de directe omgeving daarvan voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat.

De voorgenomen ontwikkeling 'Het Oosterland' van ca. 830 woningen valt ruimschoots binnen de in de Regeling NIBM aangewezen categorie woningbouw en de bijbehorende van toepassing zijnde bandbreedte (tot en met 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg en tot en met 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen). De bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit is derhalve niet in betekenende mate.

5.9.3 Conclusie voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is om de voorgenomen ontwikkeling van Het Oosterland mogelijk te maken. Er wordt voldaan aan de grenswaarden en het plan draagt niet in betekenende mate bij. Wat betreft luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis

van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt (zoals woningen).

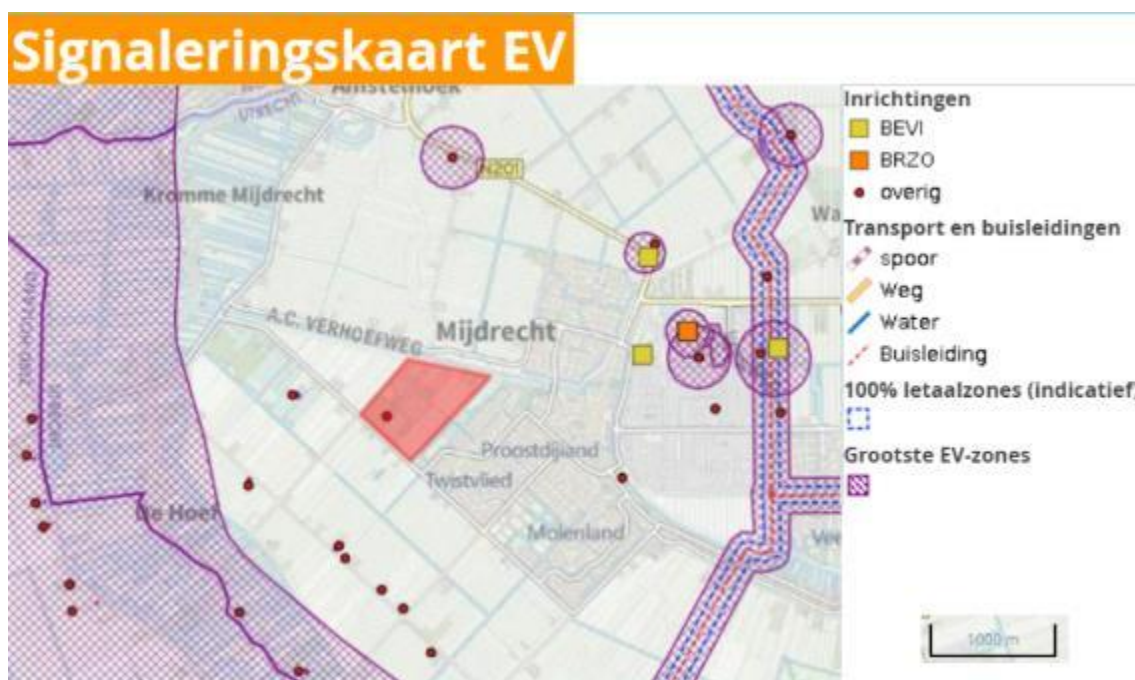
Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

5.10.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ('Quick-scan externe veiligheid Het Oosterland', Aveco de Bondt, 11 mei 2022). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 18 bij de toelichting. Hieronder is de uitkomst beschreven.

Voor het bepalen van de aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van het plangebied is de Signaleringskaart Externe Veiligheid (EV) geraadpleegd. Op de Signaleringskaart EV zijn mogelijke risicosituaties opgenomen die kunnen leiden tot rampen en ongevallen en zijn per risicobron de risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico opgenomen. In afbeelding 39 zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied weergegeven.



afbeelding 39: risicobronnen binnen zoekgebied (bron: Aveco de Bondt)

Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het plangebied met name kleinschalige risicobronnen aanwezig zijn, die niet onder het wettelijk kader vallen, maar gereguleerd zijn via algemene regels uit bijvoorbeeld de Wet milieubeheer en/of het Activiteitenbesluit. Deze hebben vanwege hun aard en omvang geen invloed op het plangebied.

Binnen het plangebied is een vuurwerkopslag en verkooppunt aanwezig, deze brengt zeer lokaal kleine beperkingen met zich mee, maar er is geen overlap met het plangebied.

Op grotere afstand, meer dan 1.000 meter vanaf het plangebied, zijn wel risicobronnen (inrichtingen) aanwezig. Gelet op de grote afstand ligt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze inrichtingen.

Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019' en wordt rekening gehouden met de uitgangspunten ten aanzien van de afstand tot bluswatervoorzieningen. Hiervoor zal in de kader van de uitwerking tot het stedenbouwkundig plan afstemming plaatsvinden met het team Operationele Voorbereiding van de Veiligheidsregio Utrecht. In het kader van zelfredzaamheid speelt goede (crisis)communicatie met de bewoners een belangrijke rol. In paragraaf 5.4.2 is nader ingegaan op de omgang met aanwezige overstromingsrisico's.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van Het Oosterland.

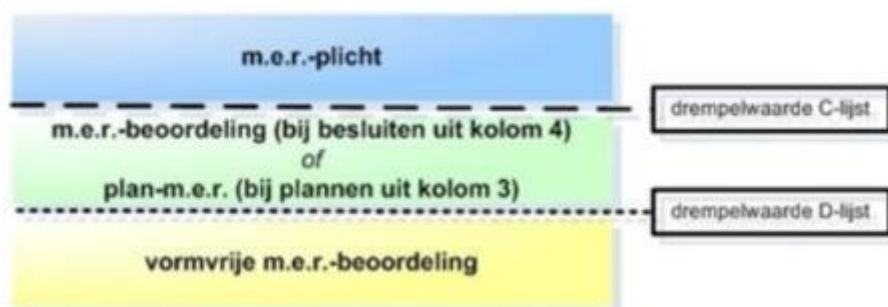
5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Wet en regelgeving

De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r..

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt de m.e.r.-toets doorlopen. Er zijn drie gradaties in de zwaarte van de m.e.r.-toets. afbeelding 40 geeft schematisch twee drempelwaarden weer die van belang zijn waarmee wordt beoordeeld of sprake is van:

- een directe m.e.r.-plicht of
- een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht of
- een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.



afbeelding 40: soorten milieueffectrapportage (bron: Aveco)

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte

opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

5.11.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie opgesteld ('Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Het Oosterland', Aveco de Bondt, 7 december 2023). De notitie is als bijlage 19 opgenomen. De aanmeldnotitie betreft de m.e.r.-beoordeling op basis waarvan het bevoegd gezag (de gemeente De Ronde Venen) kan besluiten of het mogelijk maken van de ontwikkeling al dan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure (waaronder het opstellen van een milieueffectrapportage).

In de aanmeldnotitie is beoordeeld dat de beoogde ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt voorkomen als activiteit in onderdeel D.11.2 van kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). De drempelwaarden in kolom 2 worden niet overschreden:

1. Het projectgebied heeft een oppervlak kleiner dan 100 hectare, namelijk ongeveer 30 hectare.
2. Er worden 830 woningen ontwikkeld, dit is veel minder dan de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Er is derhalve geen sprake van een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht en is een vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Hieronder is de uitkomst hiervan beschreven.

5.11.3 Uitkomst van de m.e.r.-beoordeling

Het voornemen om het woongebied Het Oosterland te ontwikkelen leidt in beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Voor alle onderzochte aspecten geldt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Er is voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage nodig.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

6.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

Om een buffer te garanderen tussen de bestaande woningen aan de Oosterlandweg en de nieuw te realiseren gebiedsontsluitingsweg is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Verkeer (artikel 4)

Ter hoogte van de nieuwe hoofdontsluitingsweg is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Omdat de exacte positie van de weg nog niet vastligt en het wegverloop kan verspringen, is de bestemming breder dan de uiteindelijke weg. Ook de aangrenzende groenzone en voet- en fietspaden zijn mogelijk in de bestemming Verkeer. De bestemming sluit in het zuiden aan op de verkeersbestemming van de Oosterlandweg.

Water (artikel 5)

Voor de hoofdstructuur van het water is de bestemming 'Water' opgenomen. Het gaat om het bestaande water dat aansluit op het Wickelhofpark en het nieuwe water dat centraal in het gebied zal komen. Ook de watergang die komt langs de zuidzijde van de percelen langs de Tuinderslaan heeft de bestemming 'Water' gekregen. Dit betekent niet dat er buiten deze bestemming geen water is. Het gaat hier enkel om de hoofdstructuur.

Binnen de bestemming 'Water' is de aanduiding 'wonen' opgenomen voor het gebied waar de vrijstaande landschapswoningen kunnen komen. Het gaat in totaal om 9 woningen binnen het aanduidingsgebied. In de bestemming is een regeling opgenomen voor deze woningen. Er zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan met een maximum bebouwd oppervlak van 160 m² per woning (footprint) en met een maximum van 300 m² brutovloeroppervlakte (woonoppervlak). Er zijn geen losse bijgebouwen toegestaan bij de woningen, deze dienen onderdeel uit te maken van het hoofdvolume (inpandig).

Wonen – 1 (artikel 6)

De bestemming 'Wonen – 1' heeft betrekking op twee kavels waar één woning is toegestaan en één kavel waar twee woningen zijn toegestaan. De kavels zijn gelegen aan de randen van het plangebied en worden separaat van de gebiedsontwikkeling gerealiseerd.

Wonen - 2 (artikel 7)

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.3 zijn ook de percelen meegenomen van de bestaande bedrijfswoningen van de glastuinbouw en de bestaande woningen langs de Tuinderslaan, Schatterkerkerweg en Oosterlandweg. Hiervoor is in het bestemmingsplan de bestaande feitelijke situatie leidend geweest. Omdat deze woningen in de toekomstige situatie deel uitmaken van het stedelijk gebied, is voor de bestemmingssystematiek aangesloten bij hoe dit is gedaan in het bestemmingsplan voor de dorpskernen. Er is een bouwvlak opgenomen op de bestaande (bedrijfs)woningen. Hiervoor geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum hoogte. Voor de rest van het perceel geldt dat er maximaal 50 m² aan bijgebouwen mogelijk is, behalve als het bestaande oppervlakte al meer is. Dan geldt het bestaande oppervlakte als maximum. Dit is in lijn met de systematiek in de gemeente geregeld met een specifieke bouwaanduiding. Ook is er middels een afwijkingsbevoegdheid een mogelijkheid geboden om een extra woning te realiseren, mits er voldoende bijbehorende bouwwerken gesloopt worden. De nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn en van adequate landschappelijke inpassing te zijn voorzien.

Woongebied (artikel 8)

De hoofdbestemming van het plangebied is de bestemming 'Woongebied' waarbinnen maximaal 830 woningen kunnen worden gerealiseerd (inclusief de 9 woningen die in de bestemming 'Water' mogelijk zijn). De woningtypologieën die zijn voorzien, bestaan uit vrijstaande-, half vrijstaande-, aaneengebouwde- en gestapelde woningen. Bij het uitvoeren van een dergelijke

grootschalige ontwikkeling bestaat er behoefte om de mogelijkheid te behouden om tot een bepaalde mate flexibel te zijn in welke woning waar binnen het gebied wordt gerealiseerd. De bestemmingsregeling voorziet in deze flexibiliteit. Door het voorschrijven van een maximum aantal woningen per hectare wordt geborgd dat het totale aantal woningen evenwichtig over het plangebied wordt verdeeld. Voor een goede inpassing van het nieuwbouwprogramma ten opzichte van de bestaande woningen geldt dat de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuw te realiseren woningen in de nabijheid van bestaande woningen op respectievelijk 7,5 en 11 meter is vastgelegd. Daar waar de afstand tot de bestaande woningen groter is, geldt een hogere bouwhoogte (tot maximaal 17 meter) waarbinnen het ook mogelijk is om appartementen te realiseren.

Bij vaststelling is kadastraal perceel 8692 aan het plangebied toegevoegd en heeft de bestemming Woongebied gekregen. Dit perceel maakt daarmee onderdeel uit van de gronden waar de nieuwe woningen op gerealiseerd kunnen worden.

Binnen de bestemming Woongebied zijn ook groen, water, verkeer en parkeren voorzien. Los van de groenblauwe hoofdstructuur die is vastgelegd met de bestemming Water, ligt de rest van de structuur van groen, water en verkeer ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet exact vast. Het bestemmingsplan stuurt op hoofdlijnen en biedt de kaders om te komen tot een nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan waarin deze structuren definitief zijn bepaald. In de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is vastgelegd dat er een goedgekeurd stedenbouwkundig plan dient te zijn voor de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen. Parallel met het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat inzicht geeft in de gewenste identiteit en beeldkwaliteit van Het Oosterland. Het BKP gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota en wordt apart ter inzage gelegd. Ook maakt het BKP onderdeel uit van de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Via die weg zal gemeente ook sturen op de totstandkoming van de ambities en gebiedskwaliteiten uit het BKP. In aanvulling hierop is een voorwaardelijke verplichting in de regels (artikel 8.5.3) opgenomen met de verplichting dat het groenblauwe raamwerk uit het BKP gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gehouden. Er is een termijn van twee jaar na gereed melding van de laatste woningen opgenomen. Dit is omdat de aanleg van de groenblauwe structuur niet volledig gereed kan zijn voordat de laatste woningen opgeleverd zijn, omdat anders door de bouwwerkzaamheden het nieuw aangelegde beplantingsstroken weer kunnen worden aangetast of omdat er nog geen ruimte is om het raamwerk af te ronden.

Rondom het plangebied bevinden zich enkele bestaande bedrijven waarvan sommigen een milieucirkel hebben die tot binnen het woongebied rijkt. Daar waar dat het geval is, geldt door middel van de aanduiding 'wonen uitgesloten' op de verbeelding dat het realiseren van woningen niet is toegestaan. In de regels is wel de mogelijkheid opgenomen om in de toekomst alsnog woningen te realiseren als de bedrijfssituatie daar in de toekomst ruimte voor laat.

In de bestemming Woongebied is ruimte geboden voor een horecavoorziening van maximaal 450 m². Het gaat om een horeca van categorie 1a en b, zoals een broodjeszaak of ijssalon of poffertjeszaak. De exacte plek kan nog niet worden vastgelegd, omdat de locatie nog nader wordt bepaald.

In artikel 8.5.4 zijn nadere regels opgenomen voor het woningbouwprogramma. Dit komt voort uit het provinciale Programma Wonen en Werken. Dit programma gaat uit van een fasering in het woningbouwprogramma, waarbij 600 woningen voor 2030 gerealiseerd kunnen worden en het resterend programma na 2030. Om aan deze fasering tegemoet te komen, is in artikel 8.5.4 een voorwaarde opgenomen dat van het maximum aantal woningen niet meer dan 600 woningen mogen worden gebouwd vóór 1 januari 2030.

Tevens is in het programma uitgegaan van een totaalaantal van 755 woningen. Omdat de woningbouwbehoefte na 2030 nog steeds groot is en er in het gebied een groter aantal woningen gerealiseerd kan worden dan 755 woningen, is er planologisch ruimte gehouden in het bestemmingsplan tot maximaal 830 woningen. Het extra programma boven de 755 woningen uit het Programma wonen en werken dient echter eerst in een nieuw provinciaal programma opgenomen te zijn. Daarom is in artikel 8.5.4 onder b. een voorwaarde opgenomen met als doel dat het realiseren van meer dan 755 woningen pas kan wanneer het resterende aantal van 75

woningen is opgenomen in het provinciale Programma Wonen en Werken. Het totaal aantal van 830 woningen dat is opgenomen in artikel 8.2.1 onder e. geldt daarbij als het maximumaantal.

Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5 (artikel 9)

Zoals in paragraaf 5.2 van deze toelichting is aangegeven geldt een beschermingsregime voor archeologie. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5' geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 2.000 m² of groter, die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld, er rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter bescherming van de toegekende archeologische waarden is de dubbelbestemming opgenomen. Zowel in de verbeelding als in de planregeling is dit tot uitdrukking gebracht. Centraal uitgangspunt daarbij is dat de ingrepen pas mogelijk zijn, nadat op basis van voldoende onderzoek is aangetoond dat mogelijke archeologische waarden niet worden teniet gedaan en/of voldoende zeker worden gesteld.

6.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 11)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen, voor onder andere vlaggenmasten, ondergeschikte bouwdelen en voor ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

In dit artikel is opgenomen wat onder verboden gebruik wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)

Dit artikel geeft een regeling om af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen zoals hoogte, afmetingen, mits de afwijking niet meer is dan 10% van de voorgeschreven maatvoering. Dit heeft geen betrekking op in het plan opgenomen oppervlaktematen. Verder zijn er enkele afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijkingsregels dienen bij uitzondering te worden toegepast.

Algemene wijzigingsregels (artikel 14)

Met artikel 14.1 is het mogelijk gemaakt om bij beperkte overschrijdingen van bestemmingsgrenzen de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen.

Met artikel 14.2 is het mogelijk om de staat van bedrijfsactiviteiten bij de regels te wijzigen.

Algemene procedureregels (artikel 15)

In dit artikel is aangegeven welke procedure van toepassing is bij het stellen van nadere eisen.

Overige regels (artikel 16)

Parkeernormen

In artikel 16.2 zijn de regels opgenomen die gelden voor het parkeren. Er is hiervoor verwezen naar het meest actuele parkeerbeleid.

In artikel 16.5 is de mogelijkheid geboden om bij het toepassen van Mobility as a service (deel-mobiliteit) uit te gaan van een lagere parkeernorm voor de woningen.

In artikel 16.6 zijn regels opgenomen over de geluidluwe zijde, geluidluwe buitenruimte en de woningindeling. Dit zijn regels afkomstig uit het gemeentelijk geluidbeleid en hebben als doel dat voor woningen sprake is van .

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 17)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht voor de bestaande bebouwing en bestaand gebruik.

Dit artikel is met name relevant voor de bestaande kasbedrijven die niet direct na vaststelling van het bestemmingsplan zullen zijn gededemonteerd. Door de regelingen in dit artikel kunnen de bestaande activiteiten worden gecontinueerd en kan de bestaande bebouwing blijven staan, tot het moment dat gestart wordt met de ontwikkeling van het woongebied.

Slotregel (artikel 18)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

7 Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarmee de kosten voor de gemeente gedekt zijn. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemer is voorts voldoende aangetoond. Met de overeenkomst is naast de plankosten ook teruglevering van het openbaar gebied aan de gemeente en de verkoop van de gemeentelijke gronden binnen het plangebied aan de initiatiefnemer geregeld.

7.2 Planschade

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro. In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade.

In de tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst is opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

7.3 Conclusie

Gezien de tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst, is er geen exploitatieplan nodig. Ook wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatieproces

8.1.1 Eerste gespreksronde direct om- en aanwonenden (mei 2022)

De ontwikkelaar heeft afgelopen mei 2022 alle direct omwonenden van het plangebied Het Oosterland een brief gestuurd om de ontwikkelingsvisie van Het Oosterland persoonlijk aan de omwonenden toe te lichten. Van de 27 aangeschreven adressen hebben er vervolgens 13 omwonenden aangegeven een persoonlijke toelichting op prijs te stellen. Tijdens het bezoek aan huis heeft de ontwikkelaar samen met de gemeentelijke projectleider de gebiedsvisie (zoals woonprogramma, wijkontsluitingen, groen en water) en de globale planning toegelicht en de vragen van de omwonenden beantwoord.

De omwonenden hebben begrip voor de transformatie van het glastuinbouwgebied naar een woonwijk. In de regel was men enthousiast over het plan, met name de ruime opzet van de wijk met veel ruimte voor water en groen. Een terugkomend punt van zorg is de verkeersveiligheid op de Oosterlandweg en Schattekerkerweg. Vooral op de Oosterlandweg rijdt men in de huidige situatie te hard. Bij de uitwerking van het gebied zal de verkeersveilige inrichting van de wegen onderzocht worden.

8.1.2 Inloopavond (juni 2022)

Op 8 juni 2022 heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente een inloopavond georganiseerd, waarbij omwonenden in de nabijgelegen straten per brief zijn uitgenodigd. Tevens is de aankondiging van de inloopavond gepubliceerd in de lokale kranten. Tijdens deze inloopavond konden geïnteresseerden de ontwikkelingsvisie van Het Oosterland bekijken en vragen stellen. De landschapsarchitect en de stedenbouwkundige waren ook aanwezig om nadere toelichting te geven op de inrichting van het plan. De opkomst was zeer groot. Het publiek stelde uiteenlopende vragen over de planning, prijs van de woningen, het woonprogramma, verkeer op de Oosterlandweg en bouwhoogte. Ook tijdens de inloopavond is het hard rijden op de Oosterlandweg een bekend aandachtspunt en hier zal tijdens de uitwerking naar gekeken worden.

Enkel waren geïnteresseerd in een vrije kavel. Dit is vooralsnog niet opgenomen in het plan, bij de uitwerking wordt gekeken naar de mogelijkheden. Aangezien het plan nog in een conceptfase is, konden specifieke vragen over bijvoorbeeld prijs of locatie van starterswoningen, nog niet beantwoord worden. Men kon haar vragen/opmerkingen op het plan ook noteren of mailen.

Er is een projectwebsite www.hetoosterland.nl gemaakt waar algemene projectinformatie staat. Ook is hierop de beantwoording van de meest gestelde vragen te vinden. Degene die een reactie hebben ingestuurd op de inloopavond zijn hiervan op de hoogte gebracht. Beantwoording van de individuele vragen zal in de komende periode teruggekoppeld worden.

8.1.3 Inloopbijeenkomst 9 mei 2023

Op 9 mei jl. is een inloopbijeenkomst geweest. De laatste stand van het plan is getoond en toegelicht geweest. Er waren net als andere keren veelal positieve reacties op de ruime opzet en het groen en water. Ook de uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn getoond. Bij ontwikkeling van Het Oosterland wordt een deel van de Oosterlandweg en Schattekerkerweg binnen de bebouwde kom gelegd en de weginrichting wordt hier op aangepast. Ook zal de snelheid verlaagd worden naar 50 km/uur. Dit zal positief bijdragen aan de verkeersveiligheid op deze wegen.

8.1.4 Vervolg

Tijdens de planuitwerking zullen geïnteresseerden geregeld via een nieuwsbrief en website op de hoogte gehouden worden. Gedurende het uitwerkingsproces van het stedenbouwkundig

plan zal de ontwikkelaar samen met de gemeente geregeld het plan bespreken met de direct omwonenden.

8.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

In het voortraject van het bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Utrecht en het waterschap Amstel Gooi en Vecht. Bij de totstandkoming van het waterhuishoudkundig plan is meerdere malen overleg geweest met het waterschap en er is in het plan rekening gehouden met de reacties die zijn gegeven. Met de provincie is ook meerdere keren overleg geweest. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende plan en ook is het plan voor het Oosterland meegenomen in de actualisatie van het provinciale Programma Wonen en Werken (2023). Tevens heeft de Veiligheidsregio Utrecht advies gegeven over het bestemmingsplan. Daarmee heeft het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder om te reageren. Er zijn meerdere zienswijzen op het bestemmingsplan ontvangen. Deze zienswijzen zijn beschreven en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Oosterland'. De nota is opgenomen als bijlage 20 bij de toelichting. Vanwege de zienswijzen zijn er wijzigingen aan de verbeelding en regels aangebracht. Dit is nader beschreven in de bijlage. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt.