

Gemeente De Ronde Venen

Bestemmingsplan “De Meijert Oost”

VASTGESTELD

INHOUD:

- TOELICHTING

Werknummer: 622.147.50

Datum: 12 juni 2025

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende ruimtelijke plannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Ontwikkelingen	6
2.4	Planmethodiek	11
3	Ruimtelijk kader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Milieueffectrapportage	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.3.1	Kader	24
4.3.2	Onderzoek	25
4.3.3	Conclusie	25
4.4	Geluid	25
4.4.1	Kader	25
4.4.2	Onderzoek	26
4.4.3	Conclusie	26
4.5	Bodemkwaliteit	27
4.5.1	Kader	27
4.5.2	Onderzoek	27
4.5.3	Conclusie	28
4.6	Externe veiligheid	28
4.6.1	Kader	28
4.6.2	Onderzoek	28
4.6.3	Conclusie	29
4.7	Bedrijven en milieuzonering	29
4.7.1	Kader	29
4.7.2	Onderzoek	30
4.7.3	Conclusie	33
4.8	Water	33
4.8.1	Kader	33
4.8.2	Onderzoek	36
4.8.3	Conclusie	41
4.9	Natuur en ecologie	41
4.9.1	Kader	41
4.9.2	Onderzoek	42
4.9.3	Conclusie	45
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	45
4.10.1	Kader	45
4.10.2	Onderzoek	45
4.10.3	Conclusie	46
4.11	Duurzaamheid	46
4.11.1	Kader	46
4.11.2	Onderzoek	48

4.11.3	Conclusie	49
4.12	Mobiliteit	49
4.12.1	Kader	49
4.12.2	Onderzoek	50
4.12.3	Conclusie	55
4.13	Overige aspecten	56
4.13.1	Kabels en leidingen	56
4.13.2	Luchthavenindelingbesluit	56
5	Uitvoerbaarheid.....	57
5.1	Economische uitvoerbaarheid	57
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6	Procedure	59
6.1	Overleg	59
6.2	Ontwerpfase.....	59
6.3	Vaststellingsfase	59

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1:** KuiperCompagnons (8 december 2023) *Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling – Bestemmingsplan ‘De Meijert Oost’*
- Bijlage 2:** KuiperCompagnons (11 oktober 2024) *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Bestemmingsplan ‘De Meijert Oost’*
- Bijlage 3:** Hopman en Peters (14 april 2021) *Verkenkend bodemonderzoek NEN 5740 Dr. J. van der Haarlaan (ongenummerd) te Mijdrecht*
- Bijlage 4:** Eco Reest (2 september 2021) *Quickscan Wet natuurbescherming – Dr. J. van der Haarlaan te Mijdrecht*
- Bijlage 5:** Eco Reest (12 december 2022) *Nader onderzoek vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten, en rugstreeppad – Dr. J. van der Haarlaan te Mijdrecht*
- Bijlage 6:** KuiperCompagnons (5 februari 2025) *Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan ‘De Meijert Oost’*
- Bijlage 7:** Royal HaskoningDHV (30 april 2024) *Parkeerbehoefte en verkeersafwikkeling plan De Meijert te Mijdrecht*
- Bijlage 8:** Peutz (5 maart 2025) *Geluid ter plaatse van woningbouw Meijert Oost ten gevolge van tennisvereniging te Mijdrecht*
- Bijlage 9:** Peutz (15 november 2023) *Plan De Meijert Oost te Mijdrecht – Onderzoek naar lichthinder vanwege sportverlichting tennisverenigingen Mijdrecht en De Ronde Vener*
- Bijlage 10:** Gemeente De Ronde Venen & Atelier Dutch (6 december 2023) *Beeldkwaliteitsplan De Meijert Mijdrecht*
- Bijlage 11:** Mobycon (7 april 2025) *Onderbouwing parkeren zorgwoningen De Meijert-Oost Mijdrecht*
- Bijlage 12:** Royal HaskoningDHV (15 april 2025) *Parkeerbehoefte De Meijert te Mijdrecht na realisatie plan Bolton*
- Bijlage 13:** Gemeente De Ronde Venen (22 april 2025) *Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan De Meijert Oost*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De locatie De Meijert, aan de westkant van de kern Mijdrecht en ten zuiden van de Kerkvaart, wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Door het samenvoegen van de verschillende bestaande tennisvoorzieningen en -verenigingen tot één tennislocatie ontstaat ruimte voor woningbouw. Op het zuidoostelijke deel, waar voorheen een partycentrum aanwezig was en dat momenteel braakliggend is, heeft de initiatiefnemer het voornemen om een complex met zorg- en aanleunappartementen en een gezondheidscentrum te realiseren.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen' (2023). De realisatie van nieuwe bebouwing ten behoeve van de beoogde functies is op grond daarvan niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een passend juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Voor de andere te ontwikkelen delen van De Meijert worden afzonderlijke procedures doorlopen.

1.2 Plangebied

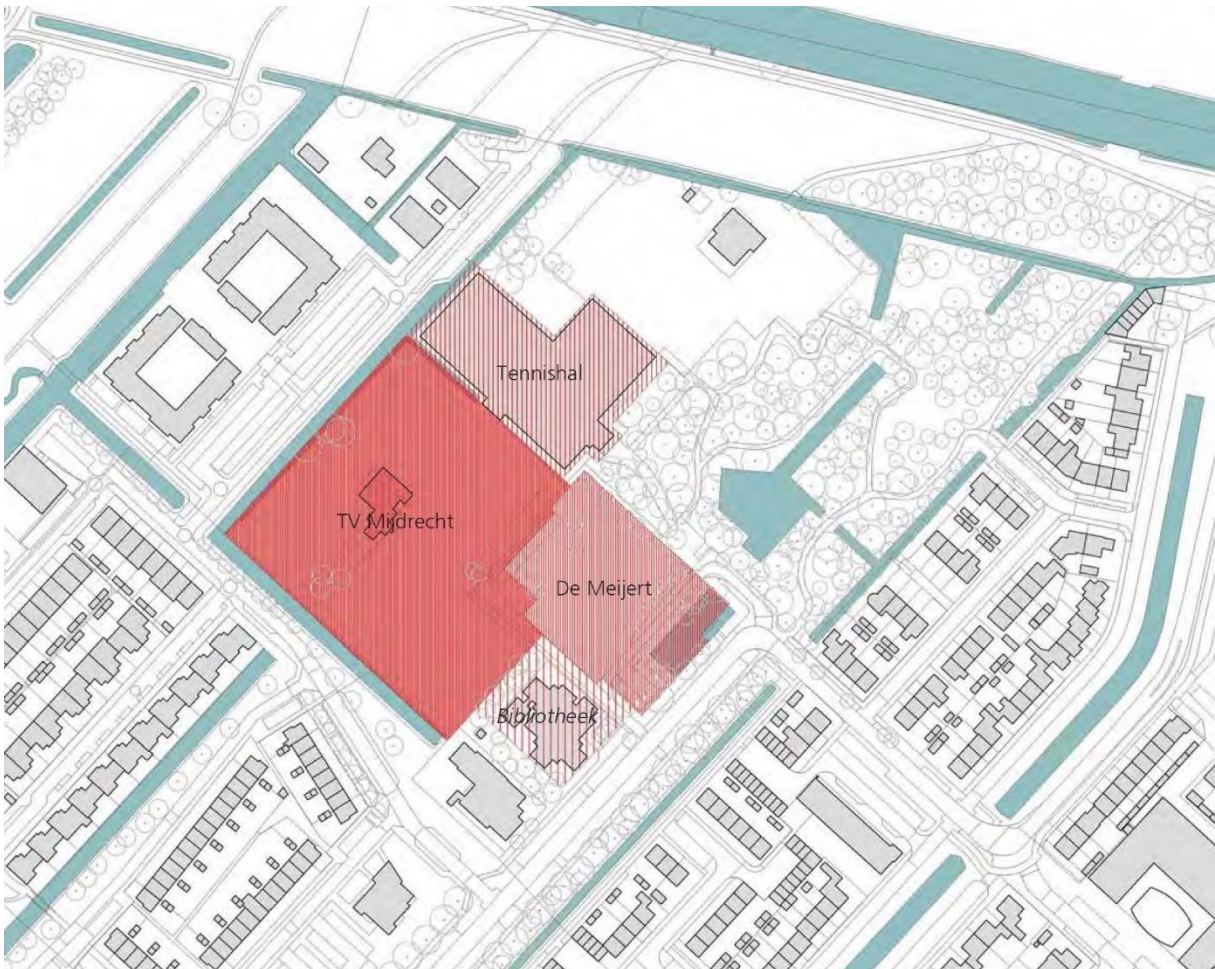
Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de ontwikkellocatie De Meijert. Deze locatie ligt aan de westkant van het bebouwd gebied van Mijdrecht, op korte afstand ten westen van de dorpskern. Het plangebied van het Ruimtelijk kader dat voor De Meijert is opgesteld omvat de locaties van tennisverenigingen Mijdrecht (TVM) en De Ronde Vener (TVDRV), Tennishal de Ronde Venen en het terrein van het voormalige partycentrum De Meijert. Het gebied wordt globaal begrensd door de Kerkvaart aan de noordkant, de woonwijken Proostdijland en Twistvlied in het oosten en zuiden en het Wickelhofpark aan de westzijde.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich aan de zuidoostkant van De Meijert, en omvat het braakliggende perceel in de hoek van de Doctor J. van der Haarlaan (de locatie van het voormalige partycentrum De Meijert). Ten westen en noorden van het perceel bevinden zich de verschillende tennisvelden en tennishal. Ten noordoosten van de locatie ligt het park De Meijert, ten zuidwesten van de locatie is de Bibliotheek Mijdrecht gevestigd. Het plangebied wordt begrensd door de Doctor J. van der Haarlaan in het zuidoosten en zuidwesten, de tennisvelden en -hal in het westen en noorden en het park in het noordoosten.

Afbeelding 1.1 toont de ligging van het plangebied in de omgeving. In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de andere locaties binnen De Meijert te zien.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de omgeving (het plangebied is wit omkaderd. Bron: Google Maps).



Afbeelding 1.2: ligging deellocaties binnen De Meijert: de locatie van dit bestemmingsplan is aangeduid als 'De Meijert' (Bron: Ruimtelijk kader, augustus 2022).

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Bestemmingsplan 'Dorpskernen'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpskernen', dat op 27 november 2023 is vastgesteld. De beroepstermijn is op 2 april 2024 afgelopen. Er is echter beroep aangetekend, waardoor er nog geen sprake is van een onherroepelijk plan. Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente hiermee haar vigerende ruimtelijke plannen voor de woonkernen (waaronder Mijdrecht) geactualiseerd en geharmoniseerd. Uitgangspunt was om voor alle kernen één actueel, integraal en digitaal bestemmingsplan te hebben. Het bestemmingsplan is daarom beleidsneutraal en conserverend van aard; nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen – zoals De Meijert – zijn hierin niet meegenomen.

Het voorliggende plangebied kent in het bestemmingsplan 'Dorpskernen' de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Op het perceel is een bouwvlak met bijbehorende maatvoering opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak is daarnaast middels een functieaanduiding horeca tot en met categorie 2 toegestaan. Het perceel is hiermee conserverend bestemd, gelet op het voorheen aanwezige gebruik (voormalig partycentrum) en in lijn met het voorheen (vóór de beheersverordening 'Mijdrecht Woongebied Zuid') geldende bestemmingsplan 'Mijdrecht Woongebied Zuid 2003'.

Het beoogde gezondheidscentrum met bijbehorende voorzieningen kan weliswaar worden aangemerkt als maatschappelijke functie, maar een woonfunctie past niet binnen het planologisch toegestane gebruik. De ontwikkeling is zodoende in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook past de beoogde bebouwing niet binnen de geboden bouwmogelijkheden.

Beheersverordening 'Mijdrecht Woongebied Zuid'

Aangezien nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan wordt volledigheidshalve ingegaan op het planologisch regime voor de vaststelling hiervan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' was de beheersverordening 'Mijdrecht Woongebied Zuid' van kracht, zoals vastgesteld op 5 februari 2015. In deze beheersverordening is het voorliggende plangebied aangeduid als 'Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken'. Deze gronden en hier bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik (zoals aanwezig op het moment van vaststelling). Op een als bijlage bij de beheersverordening gevoegde kaart zijn ter plaatse van het plangebied een bijeenkomst-, horeca- en maatschappelijke functie aangeduid. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmeting en op dezelfde locatie. Voor bijbehorende en overige bouwwerken zijn enkele aanvullende bouwregels opgenomen. Onder bestaand wordt ook verstaan gebruik of bouwwerken overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan of een daartoe verleende omgevingsvergunning. In het voorheen geldende bestemmingsplan ('Mijdrecht Woongebied Zuid 2003') is het plangebied bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden', met een aanduiding 'zalen/partycentrum'. Daarbij is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van (gedeeltelijk) 4 en 6 m.

In grote lijnen komt dit overeen met de situatie conform het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Nieuwe ontwikkelingen, anders dan bestaande c.q. planologische toegestane bouwwerken en gebruiksfuncties, zijn binnen de beheersverordening niet toegestaan. De voorgenen ontwikkeling past zodoende niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de beheersverordening.

Paraplubeheersverordening Parkeren

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen de 'Paraplubeheersverordening Parkeren' vastgesteld. Met deze parapluperziening is de regeling ten aanzien van parkeren uit de beheersverordening 'Mijdrecht Woongebied Zuid' vervangen. De betreffende regeling is ook opgenomen in het nadien vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Hierin is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van het gebruik is verzekerd dat

op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, conform de parkeernormen in het 'Beleidsplan Verkeer 2017-2021' (of een wijziging dan wel herziening daarvan). Ook dient in voldoende mate te worden voorzien in ruimte voor het laden of lossen van goederen. Bij omgevingsvergunning kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader. In het vierde hoofdstuk komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hierbij worden per thema de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De uitvoerbaarheid van het plan en procedurele aspecten met betrekking tot overleg en inspraak komen in de laatste twee hoofdstukken aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het plan zodat een duidelijk beeld van het totale gebied in de voormalige en toekomstige situatie ontstaat. Na een korte beschrijving van de historie, komen de ruimtelijke en functionele aspecten van de bestaande situatie van het plangebied aan bod. Vervolgens worden de beoogde ontwikkelingen besproken, die het uitgangspunt vormen voor het bestemmingsplan en de planologische afwegingen die daarbij gemaakt zijn. Ten slotte wordt de methodiek van het bestemmingsplan besproken.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is in de bestaande situatie onbebouwd en niet in gebruik. Tot 2015 was het perceel in gebruik door een zalencomplex, partycentrum De Meijert. In 2015 is het partycentrum afgebrand, waarna het geheel is gesloopt. Sindsdien zijn de gronden braakliggend. In de huidige situatie is het terrein afgezet door middel van bouwhekken, en is alleen enige lage beplanting aanwezig.

Afbeelding 2.1 toont de bestaande situatie van het plangebied in vogelvluchtperspectief, afbeelding 2.2 het plangebied op straatniveau.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie plangebied, gezien in vogelvluchtperspectief (bron: Ruimtelijk kader, augustus 2022. Het plangebied is globaal rood omkaderd).



Afbeelding 2.2: Bestaande situatie plangebied, gezien in noordelijke richting (bron: Google Maps).

2.3 Ontwikkelingen

De Meijert

De gemeente De Ronde Venen is voornemens het gebied De Meijert aan de westkant van Mijdrecht te herontwikkelen. Hiertoe is in augustus 2022 een Ruimtelijk kader opgesteld en eind 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is de hoofdopzet voor het gebied bepaald, zijn de uitgangspunten voor de toekomstige bebouwing en openbare ruimte bepaald en worden enkele bebouwingssuggesties en profielen geschetst. De beoogde hoofdopzet van het gebied is te zien in afbeelding 2.3.

Het Ruimtelijk kader gaat voor het gehele gebied uit van een woongebied met 202 nieuwe woningen, een gezondheidscentrum en sportvoorzieningen (tennisbanen). De ontwikkeling bestaat uit vijf nieuwe bouwblokken: een blok met een complex met gezondheidscentrum en zorg-/aanleunappartementen, twee aparte appartementenblokken, een samengesteld bouwblok met grondgebonden woningen en appartementen en een blok met grondgebonden rijenwoningen. De essentie van de hoofdopzet van het Ruimtelijk kader is het creëren van een groene verbinding tussen Pimpernel en park de Meijert, die als centrale groene ruimte in het nieuwe plan functioneert met daaromheen de nieuwe bebouwing. Door het groen centraal te stellen, ontstaat middenin het gebied een ontspannen en informele sfeer, met eromheen kleinschalige bebouwing met parkeren achter of tussen de bebouwing. De entree van park de Meijert op de hoek van de Doctor J. van der Haarlaan en de Prinses Margrietlaan wordt aantrekkelijker en ruimer. Er is één ontsluiting voor de auto vanaf de Doctor J. van der Haarlaan, voor de fietsers en voetgangers zijn er meerdere verbindingen naar de omgeving. Het wordt een betaalbare, veilige en vriendelijke wijk waar in de openbare ruimte het informele en natuurinclusieve groen is te herkennen.

Het gebied is opgedeeld in meerdere ontwikkellocaties, waarvoor afzonderlijke procedures worden doorlopen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het meest oostelijke deel van het gebied, de locatie van voormalig partycentrum De Meijert.



Afbeelding 2.3: Hoofdropzet De Meijert (bron: Ruimtelijk kader, augustus 2022).

De Meijert Oost

Het voornemen is om op het perceel een nieuw multifunctioneel complex te realiseren, waarin een gezondheidscentrum met verschillende voorzieningen en zorg- en aanleunwoningen in de vorm van appartementen zijn voorzien. Op basis van een stedenbouwkundige verkenning is een voorkeursmodel nader uitgewerkt. Een indicatieve verkavelingstekening is weergegeven in afbeelding 2.4. Het beoogde nieuwe gebouw bestaat uit een centraal gedeelte van vijf bouwlagen. Van daaruit lopen drie gebouwdelen als 'uitlopers' naar buiten toe, waardoor globaal een T-vormige plattegrond ontstaat. Van de uitlopende gebouwdelen bestaan er twee uit vijf bouwlagen, de derde kent een hoogte van vier lagen. Het parkeren is geconcentreerd in haakse parkeervakken rondom de ontsluitingsweg en het zuidwestelijke gebouwdeel. De definitieve parkeeroplossing wordt nog uitgewerkt.



Afbeelding 2.4: Indicatieve verkavelingstekening (bron: Urban Opportunities, 28 februari 2023).

Het nieuwe gebouw wordt gesitueerd en ingepast in het groen. Het park ten noordoosten van de locatie loopt door tot en vouwt zich rondom het gebouw. Door de situering van de parkeerplaatsen aan de zuidkant, ontstaat ten noorden van het gebouw ruimte voor een groene wandelroute en groen plein tussen het park en de Pimpernel.

Afbeelding 2.5 toont een impressie van de toekomstige bebouwing in de omgeving. Het definitieve ontwerp wordt nog nader uitgewerkt.



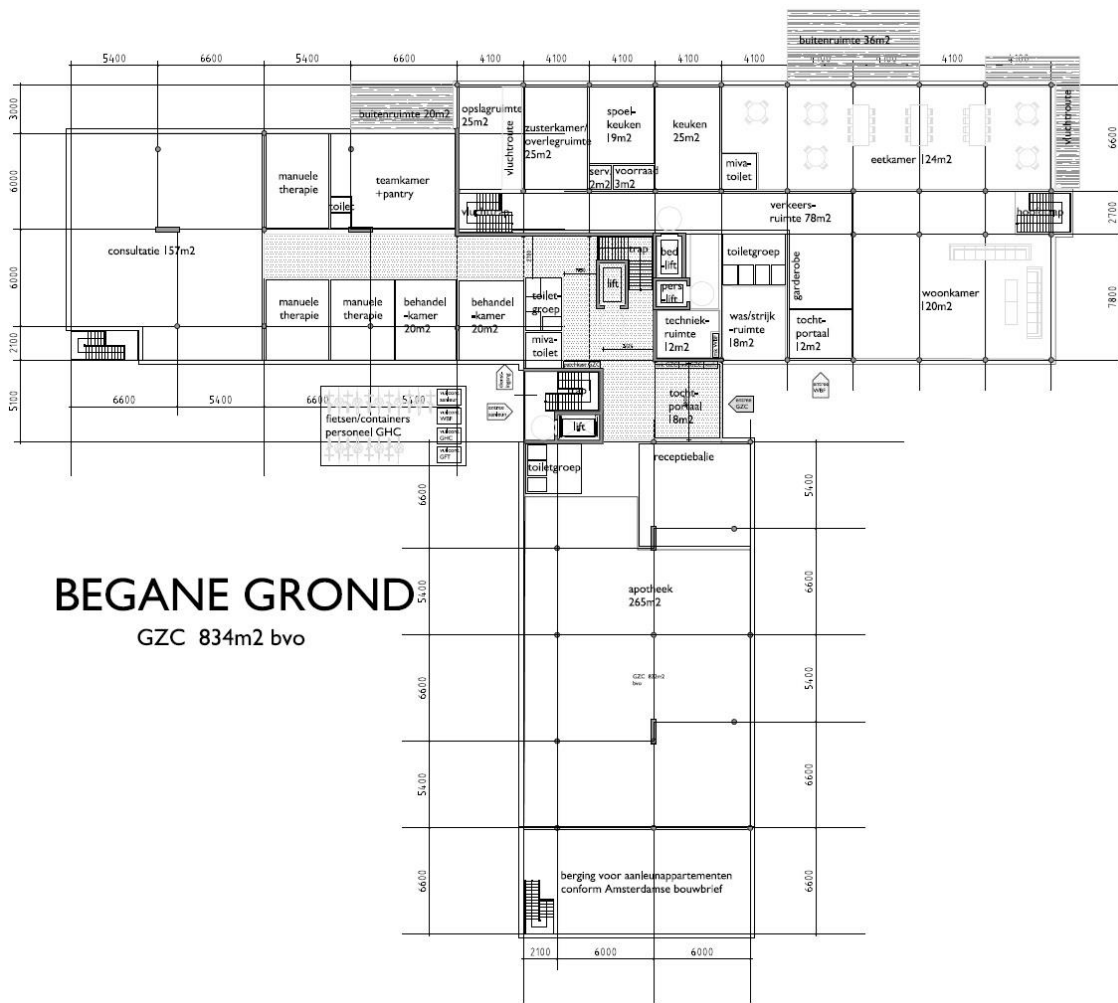
Afbeelding 2.5: Impressie toekomstige bebouwing, gezien vanuit de Doctor J. van der Haarlaan (februari 2025).

Het programma bestaat uit een gezondheidscentrum met verschillende voorzieningen en zorg- en aanleunwoningen. Voor de verdeling van het beoogde programma over de bebouwing is per verdieping indicatief een vlekkenplan en plattegrond uitgewerkt. Ter illustratie toont afbeelding 2.6 de plattegrond voor de begane grond. De exacte verdeling van de functies en indeling van de plattegronden wordt nog nader uitgewerkt.

Het gezondheidscentrum wordt gevestigd op de begane grond en eerste verdieping. Daarbinnen is onder meer ruimte voor functies zoals een apotheek, consultatiebureau, fysio- en manuele therapie en huisartsenpraktijken met de bijbehorende wacht- en behandelruimten, gezamenlijke entree en ontmoetingsruimte.

Daarnaast worden in het nieuwe gebouw zorg- en aanleunwoningen in de vorm van appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn gesitueerd in de resterende delen van de begane grond en eerste verdieping, en op de verdere verdiepingen van het gebouw. In totaal zijn er 69 woningen voorzien, waarvan 42 zorgwoningen en 27 aanleunwoningen, inclusief de bijbehorende voorzieningen en ruimten. Voor de zorgappartementen wordt gedacht aan een invulling door een aanbieder van huisvesting voor mensen met dementie.

Ten behoeve van het zorgprogramma wordt aan de noordoostkant grenzend aan het gebouw een gemeenschappelijke tuin voor bewoners aangelegd. Deze tuin wordt ingepast in het naastgelegen park De Meijert, als overgangszone tussen bebouwing en park. Zo blijft de tuin in verschijningsvorm en beleving onderdeel van het park, onder andere door een groene inrichting met weinig verharding, integreren van bestaande bomen in de tuin en geen dichte afscheidingen. Voor de tuin is een tuinontwerp opgesteld, dat nader wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan (zie afbeelding 2.7).



Afbeelding 2.6: Indicatieve plattegrond bebouwing, begane grond (bron: H.W. van der Laan b.v., december 2024).



Afbeelding 2.7: Landschappelijk inrichtingsplan (bron: MAAK, april 2025).

2.4 Planmethodiek

Algemeen

De planmethodiek van dit bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012 (SVBP2012). Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en (plan)regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivering en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

De bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan is gericht op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij is gekozen voor een redelijk gedetailleerde opzet, die voldoende rechtszekerheid maar tegelijk nog enige flexibiliteit biedt. Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Dorpskernen', waarmee de vigerende regelingen binnen de kernen recentelijk zijn geactualiseerd.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding worden tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

De verbeelding is volgens IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) 2012 getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan gelden de enkelbestemmingen 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Hieronder volgt een nadere beschrijving van deze bestemmingen.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen ten behoeve van het nieuwe gebouw met gezondheidscentrum en zorg- en aanleunwoningen. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen in zorg- en aanleunwoningen. Voor het nieuwe gebouw is een bouwvlak opgenomen, met een maximale bouwhoogte van 16,5 m (vijf bouwlagen). Qua bestemmingsregeling is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan alle groenstroken rondom de bebouwing en langs de wegen

en parkeerplaatsen. Daarmee is de beoogde groene inrichting van de openbare ruimte ook in het bestemmingsplan opgenomen. Qua bestemmingsregeling is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Daarbij zijn ook tuinen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Gemengd' toegestaan, met het oog op de gemeenschappelijke tuin die ten noordoosten van het nieuwe gebouw is voorzien.

Tuin – Onbebouwd

Voor de aan te leggen tuin aan de noordoostkant van het gebouw is de bestemming 'Tuin – Onbebouwd' opgenomen. Om te zorgen voor een goede inpassing binnen het naastgelegen park wordt hierbinnen in principe geen bebouwing toegestaan. Qua bestemmingsregeling is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen', met enkele kleine afwijkingen in de bouwregels passend bij het inrichtingsplan voor de tuin.

Verkeer

De wegen en parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen, straten, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen. De bestemming sluit aan op de verkeersbestemmingen rondom het plangebied, en is qua bestemmingsregeling afgestemd op het bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Water

Het oppervlaktewater ten zuiden van de nieuwe bebouwing, is bestemd als 'Water'. De bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Hiermee is de bestaande watergang langs de Doctor J. van der Haarlaan in het bestemmingsplan vastgelegd. Binnen de bestemming is onder meer de realisatie van een steiger of vlonder ten dienste van het naastgelegen gebouw (bestemming 'Gemengd') mogelijk gemaakt.

Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 5

Een smalle strook aan de noordkant van het plangebied kent een archeologische dubbelbestemming (landbodem categorie 5). Binnen deze dubbelbestemming gelden aanvullende regels voor bouwen en uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Voor landbodem categorie 5 geldt als vrijstellingsgrens een dieptemaat van 30 cm en oppervlaktemaat van 2.000 m². De dubbelbestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen. Dit artikel voorkomt dubbel gebruik van gronden bij bouwmogelijkheden, in de zin dat dezelfde gronden niet voor verschillende bouwplannen mogen worden meegenomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent overschrijdingen van bouwgrenzen, bestaande maten en steigers.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de tuin ter plaatse van de bestemming 'Tuin – Onbebouwd', gekoppeld aan ingebruikname van het nieuwe gebouw ter plaatse

van de bestemming 'Gemengd'. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en opgenomen als bijlage bij de regels. Doel van deze regel is om te komen tot een goede landschappelijk inpassing van de tuin in het naastgelegen park. Onder het 'in stand houden' wordt hierbij ook verstaan het regulier onderhoud en natuurlijk verloop van de groenvoorzieningen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Zo is er een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden.

Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen ten aanzien van parkeren.

Hierin is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarnaast geldt als strijdig gebruik het gebruiken van gronden en bouwwerken indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de in de bijlage bij de regels opgenomen parkeernormen. Die parkeernormen zijn overgenomen uit het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030. Door de concrete normen in het plan op te nemen kunnen deze ook worden gekoppeld aan het gebruik van gronden en bouwwerken. Op die manier is ondervangen dat ook bij een functiewijziging (toegelaten binnen de bestemmingsregels) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. De voorwaarden hiervoor komen overeen met de voorheen geldende 'Paraplubeheersverordening Parkeren' en het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Omdat het gaat om een bevoegdheid tot verlenen van een vergunning, is hier met een dynamische verwijzing bepaald dat de normen uit het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030, of een wijziging of herziening daarvan, bij het besluit tot afwijken worden betrokken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd, bijvoorbeeld mits de afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde

Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI. In algemene zin levert de herontwikkeling van een braakliggend perceel tot een nieuw gebouw met woningen en gezondheidsvoorzieningen een bijdrage aan de kwaliteit van leven in stad en dorp en een waardevolle leefomgeving. Het huisvesten van een gezondheidscentrum met verschillende voorzieningen en appartementen in één complex sluit aan bij het inrichtingsprincipe 'combineren boven enkelvoudig'.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening)

Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een complex van circa 6.700 m² bvo mogelijk dat ruimte biedt aan 69 appartementen en een gezondheidscentrum met verschillende voorzieningen. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waarvoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Behoeftte woningen

Op 5 oktober 2021 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het Provinciaal programma wonen en werken 2021 vastgesteld. Daarmee heeft de provincie Utrecht een overzicht opgesteld van het programma voor woningbouw en bedrijvigheid per regio en gemeente. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen realisatie- en pijplijnprojecten. In het concrete realisatiedeel is voor de gemeente De Ronde Venen een woningbouwprogramma opgenomen van 1.440 woningen tot en met 2029; waarvan 1.002 in de periode 2020-2024 en 438 in de periode 2025-2029. Dit woningbouwprogramma is geheel voorzien op binnenstedelijke locaties. In een nadere uitsplitsing van het realisatiedeel in plannen per gemeente (opgesteld door Stec groep) is voor de periode 2025-2029 het project de Meijert opgenomen met 150 woningen (indicatief).

Het tweede Provinciaal programma wonen en werken (2023) is op 4 juli 2023 door GS vastgesteld. Hierin is voor de gemeente De Ronde Venen een programma opgenomen van 2.950 woningen voor de periode 2022 t/m 2030, waarvan 1.073 woningen van 2022 t/m 2025 en 1.877 woningen van 2026 t/m 2030. Daarmee is het woningbouwprogramma voor de gemeente uitgebreid ten opzichte van de vorige versie van het Provinciaal programma.

De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw in De Meijert past in het provinciale woningbouwprogramma. Daarbij is voor De Meijert in het programma van 2021 indicatief een programma van 150 woningen voor de periode 2025-2029 opgenomen. De ontwikkeling van 42 zorgwoningen en 27 aanleunwoningen in het voorliggende plangebied past hierbinnen. Met het gehele programma van De Meijert wordt verdere invulling gegeven aan de woningopgave van de gemeente De Ronde Venen van 2.950 woningen tot en met 2030. Uit de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie

(paragraaf 3.3) blijkt dat er met het oog op de extramuralisatie van zorg behoefte is aan mogelijkheden voor ouderen om langer prettig en veilig thuis te kunnen blijven wonen. Met de nieuwbouw in voorliggend plan worden zorg- en aanleunappartementen gerealiseerd, waarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan geschikte woningen waarin ouderen langer zelfstandig en/of met zorg kunnen blijven wonen. De appartementen en bijbehorende voorzieningen worden geschikt gemaakt voor de (zorg)behoeften van senioren. Daarbij biedt het gezondheidscentrum verschillende voorzieningen binnen de muren van het gebouw, die door de bewoners gebruikt kunnen worden. Ook bevinden de winkels van de Adelhof zich op loopafstand.

Locatie

Het plangebied ligt binnen het bebouwd gebied van de kern Mijdrecht. De locatie wordt omringd door een bestaande woonwijk aan de zuid- en oostkant en sportvoorzieningen in het westen en noorden. Het plangebied zelf was tot in 2015 bebouwd. Gezien de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is een nadere onderbouwing van de locatiekeuze niet nodig.

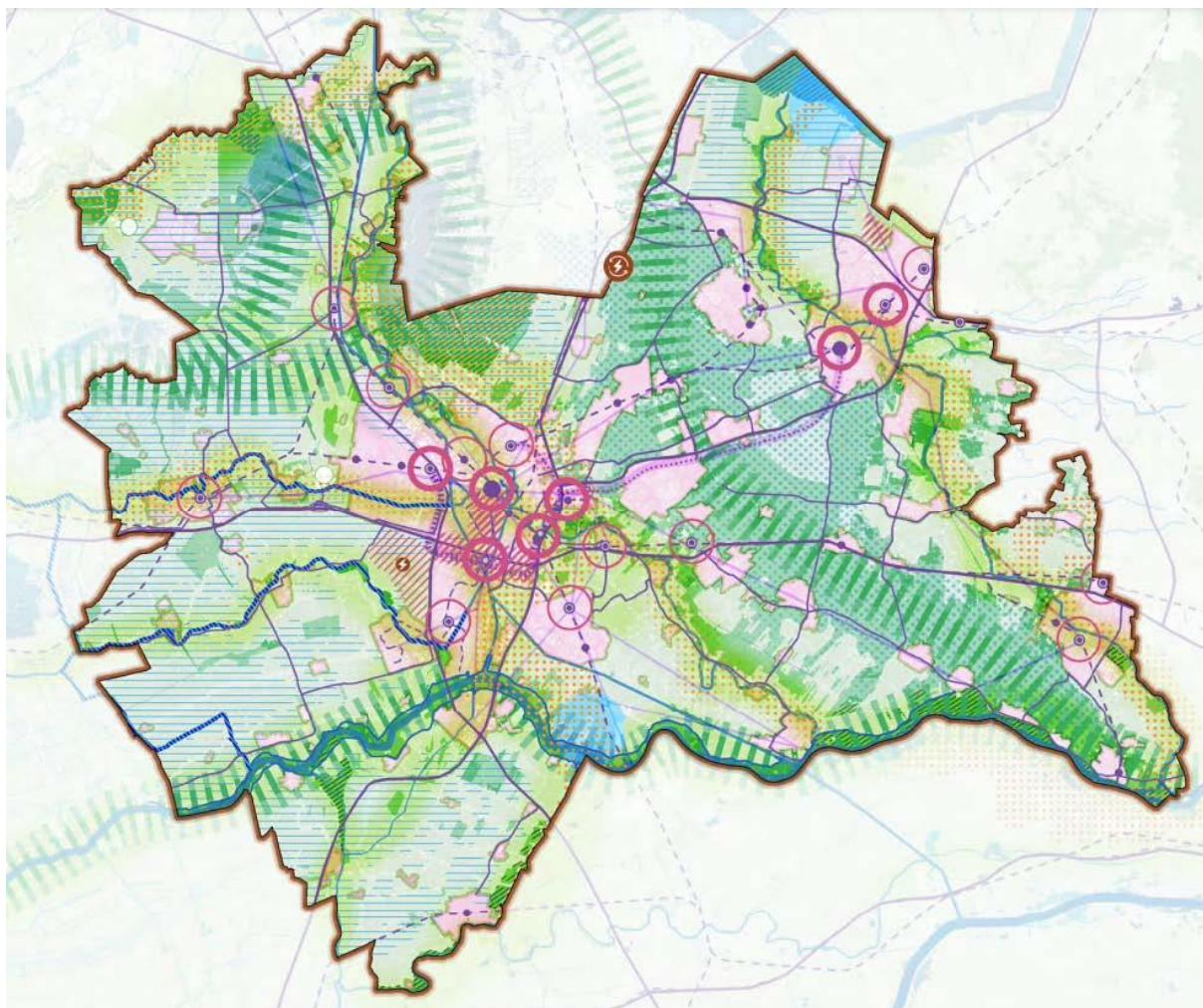
3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de omgevingsvisie heeft de provincie zeven thema's uitgewerkt. Op hoofdlijnen wil de provincie per thema het volgende bereiken.

1. **Stad en land gezond.** De provincie zorgt ervoor dat de woon-, werk- en leefgebieden gezond zijn en uitnodigen tot bewegen (te voet of per fiets). Ook wil de provincie dat er in en rondom steden en dorpen voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. **Klimaatbestendig en waterrobuust.** De provincie beschermt onze provincie tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Ook gaat de provincie de bodemdaling tegen, met name in de veenweidegebieden.
3. **Duurzame energie.** De provincie stimuleert energiebesparing, evenals het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. **Vitale steden en dorpen.** De provincie bouwt nieuwe woningen en bedrijven vooral op plekken binnen de bebouwde kom. En op plekken die goed met trein, bus, tram en fiets te bereiken zijn.
5. **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.** De provincie legt nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden aan tussen de woon-, werk- en leefgebieden. Ook willen we beter gebruik maken van de bestaande wegen.
6. **Levend landschap, erfgoed en cultuur.** De provincie zorgt goed voor de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen, en wil dat veel mensen kunnen genieten van die fraaie plekken. Ook vindt de provincie het belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) met het aantal inwoners meegroeit.
7. **Toekomstbestendige natuur en landbouw.** De provincie beschermt de natuur en legt nieuwe natuurgebieden aan die de provincie onderling met elkaar verbindt. De provincie helpt boeren om een omslag te maken naar kringlooplandbouw. Dat betekent voedsel produceren met zo min mogelijk verlies aan grondstoffen en een zorgvuldig beheer van bodem, water en natuur.

Deze thema's en keuzes staan niet op zichzelf, maar bekijkt de provincie in samenhang met elkaar. Dat betekent dat niet overal alles kan, maar door slim combineren en concentreren wil de provincie de ruimte in de provincie zo optimaal mogelijk gebruiken.



Afbeelding 3.1: Visiekaart provincie Utrecht.

Voor dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'stad en land gezond' en 'vitale steden en dorpen' relevant. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Mijdrecht. Daarmee wordt een nieuwe invulling gegeven aan een momenteel braakliggend perceel, en zodoende de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied beter benut. De locatie bevindt zich op korte afstand van (de voorzieningen in) de dorpskern en ov-haltes. Daarnaast wordt de ontwikkeling ingepast in het groen, met een groene inrichting van de ruimte rondom de bebouwing en groene verbinding richting het naastgelegen park. Zodoende draagt de ontwikkeling bij aan de provinciale doelstellingen voor vitale (steden en) dorpen en stad (en land) gezond. De aspecten klimaatbestendigheid en duurzame energie komen in paragraaf 4.11 aan bod.

Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

Landschap Groene Hart

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als 'Landschap Groene Hart'. In artikel 7.9 is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze gronden bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten bevat, en geen nieuwe activiteiten toestaat die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. De specifieke locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft kent geen specifieke landschappelijke waarden of kernkwaliteiten. Het gaat om een

locatie binnen het bebouwd gebied van Mijdrecht, omringd door stedelijke functies zoals een woonwijk en sportvoorzieningen. Het plangebied was voorheen in gebruik door een zalencomplex (partycentrum De Meijert), dat na een brand niet meer is opgebouwd en is gesloopt. In het voorheen geldende bestemmingsplan is het perceel ook als zodanig bestemd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de locatie van het voormalige partycentrum voorzien van een nieuwe invulling met appartementen en een gezondheidscentrum. Gezien de omgeving en voormalige invulling van het plangebied gaat er geen landschap verloren en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Stedelijk gebied

De omgevingsverordening merkt het plangebied aan als 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de omgevingsverordening kan een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Woningbouw is toegestaan mits is gemotiveerd dat de woningbouw past in het door het college van Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde programma Wonen en werken, en niet leidt tot extra bodemdaling.

In de omgevingsverordening is zodoende bepaald dat toepassing moet worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform het Bro. Daaraan is het provinciale programma Wonen en werken toegevoegd. Dit programma bevat de hoofdlijnen van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken van gemeenten en provincie. Hierin worden de volgende basisprincipes voor verstedelijking gehanteerd:

1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen stedelijk gebied) nabij knooppunten;
2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

Daarnaast worden afspraken vastgelegd over te bouwen woningen in het sociale en middensegment, energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik. Voor de voorgenomen ontwikkeling is op de Ladder als onderdeel van het Rijksbeleid nader ingegaan in paragraaf 3.1.

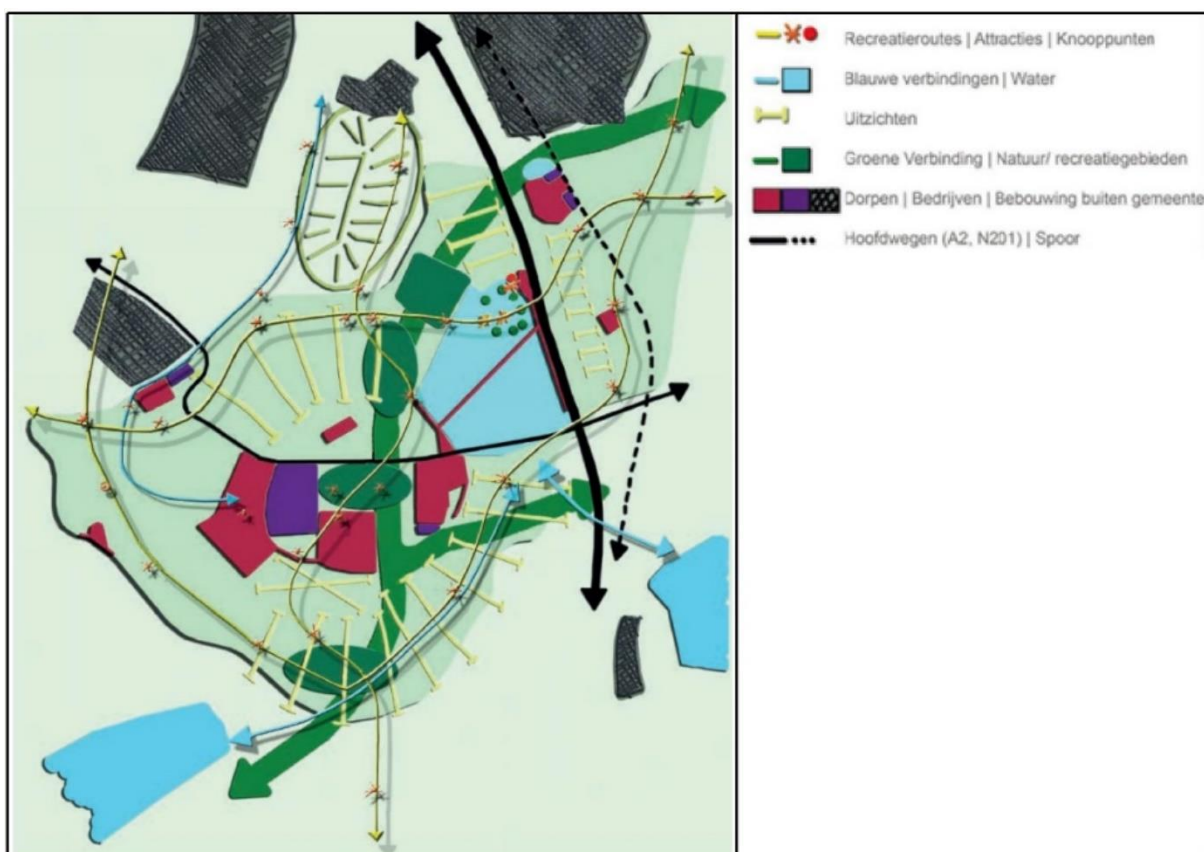
Conclusie

Gezien het bovenstaande past de ontwikkeling binnen het beleid van de provincie Utrecht. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De structuurvisie de Ronde Venen (vastgesteld 17 oktober 2013) bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid van de gemeente Ronde Venen tot 2030. In de Structuurvisie wordt gefocust op de ligging van de gemeente: enerzijds in het Groene Hart en anderzijds in de Noordvleugel van de Randstad. In de Structuurvisie wordt ingezet op het uitbouwen en versterken van deze relaties en op het optimaliseren van de Ronde Venen als een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente. Het toekomstbeeld van deze visie is beeldend tot uiting gebracht in onderstaande visiekaart.



Afbeelding 3.2: Visiekaart Structuurvisie Ronde Venen 2030.

Voor dit bestemmingsplan is met name hoofdstuk 4 Vitale dorpen en kernen relevant. Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt tussen wonen, werken, mobiliteit en een nadere uitwerking per kern. Wat betreft wonen is het plangebied op de bijbehorende kaart aangeduid met 'locatiekeuze bij nieuwbouw', 'nieuwbouw' en 'naoorlogse uitbreidingswijken (monitoring)'. Voor 'locatiekeuze bij nieuwbouw' zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant:

- Bouwen binnen de rode contour, ofwel de grenzen van de kernen, is het uitgangspunt in De Ronde Venen:
 - Verdichten op inbreidingslocaties, ofwel bebouwen van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, en meervoudig ruimtegebruik, ofwel het combineren van functies op één locatie.
 - Transformeren en herstructureren van wijken en gebieden die niet meer goed aan de woonwensen voldoen (herontwikkeling van bestaande bebouwde ruimte)

Voor wat betreft uitgangspunten bij nieuwbouw van woningen geldt dat de Woonvisie leidend is.

Daarnaast gelden specifiek voor de kern Mijdrecht de volgende relevante beleidsuitgangspunten:

- Het uitgangspunt voor Mijdrecht is het behoud en verder versterken van de woon-, werk- en voorzieningenfunctie.
- Voor wonen sluit dit aan bij het beleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie, waarbij het Mijdrechtse centrum specifieke kwaliteiten biedt voor huisvesting van specifieke doelgroepen.
- Monitoring biedt continu aandacht aan het behoud van de aantrekkelijkheid van bestaande woonwijken.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de beleidsuitgangspunten met betrekking tot de locatiekeuze bij nieuwbouw. Er vindt verdichting plaats op een inbreidingslocatie binnen de rode contour van Mijdrecht. Een voorheen bebouwd maar momenteel braakliggend perceel binnen een bestaande wijk wordt herontwikkeld en ingevuld met nieuwe bebouwing. Door het combineren van een gezondheidscentrum en appartementen in één complex is daarbij sprake van meervoudig ruimtegebruik. Daarbij sluit de ontwikkeling aan bij het uitgangspunt voor Mijdrecht om de woon-, werk-

en voorzieningenfunctie te versterken. Op het programma en de aansluiting op de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte wordt onder de Woonvisie nader ingegaan.

Woonvisie 2025-2030 en Woonzorgvisie 2024-2030

In januari 2025 heeft de gemeente De Ronde Venen de Woonvisie 2025-2030 vastgesteld. De woonvisie is de basis voor het gemeentelijke woonbeleid van de komende jaren en de toetssteen voor de plannen en initiatieven vanuit bewoners en professionals. Deze nieuwe woonvisie vervangt de Woonvisie 2025 die in 2020 aangepast werd vastgesteld.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw bevat de woonvisie de volgende kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten:

- Ontwikkelen van ca. 3.000 woningen tot en met 2030 en nog eens 1.800 in de periode tot 2040.
- Nieuwbouw helpt woningzoekenden uit De Ronde Venen, onder meer door voorrangregels en de Starterslening.
- Twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn: 30% is sociale huur en 36% is betaalbare koop of middeldure huur.
- Vooral bouwen van woningen die doorstroming opleveren. Door aantrekkelijke doorstroomwoningen toe te voegen kunnen lange verhuisketens gerealiseerd worden, waar ook gezinnen en starters van profiteren. Dit zijn voornamelijk drie- en vierkamerappartementen, geschikt voor verschillende type huishoudens.
- Bouwen van evenwichtige wijken die ook op langere termijn aantrekkelijk zijn, met een mix van woningtypen, prijsklassen en doelgroepen.

Wonen, zorg en aandachtsgroepen

In april 2024 is de Woonzorgvisie 2024-2030 vastgesteld, met daarin uitgebreid beschreven hoe de gemeente de opgaven in het woonzorgdomein te lijf gaat. Het belangrijkste is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Dit betekent dat er voldoende passende en toegankelijke woningen moeten zijn voor senioren en mensen met een zorgvraag, waarbij de nodige zorg- en ondersteuningsdiensten lokaal beschikbaar zijn.

Naast goede samenwerking en afspraken met zorg- en welzijnspartijen gaat het om het toevoegen van woningen die bij die behoefte passen. Concreet doet de gemeente dat met het toevoegen van minimaal 490 nultredenwoningen, minimaal 165 reguliere geclusterde woningen en 115 zorggeschikt woningen. Op regionaal niveau maakt de gemeente afspraken over de verdeling van de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen zoals benoemd in de Woondeal U10 2022-2030.

Planspecifiek

In het Ruimtelijk kader voor de gehele ontwikkeling De Meijert is al ingegaan op de (op dat moment geldende) woonvisie, en de uitgangspunten voor nieuwe woningbouwprojecten daarin. Het uitgangspunt voor De Meijert is een woningbouwprogramma dat aansluit op de woningbouwbehoefte van Mijdrecht. Het betreft een programma met minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 15% middeldure huur of betaalbare koop, waarbij een hoger aandeel niet is uitgesloten. Op basis daarvan is in de ruimtelijke verkenning en hoofdopzet voor het gebied uitgegaan van grondgebonden woningen (rijwoningen) en appartementen. Vanwege de gewenste betaalbaarheid van het woningbouwprogramma, worden er geen twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in het gebied gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past in grote lijnen ook binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2025-2030. In het voorliggende plangebied worden zorg- en aanleunappartementen gerealiseerd. De appartementen vallen ten hoogste in de categorie middeldure huur. Er wordt niet voorzien in de 30% sociale huur die de woonvisie voorschrijft. Binnen het woningbouwprogramma van de ontwikkellocatie De Meijert als geheel wordt echter wel voldaan aan de uitgangspunten van de woonvisie. Elders in De Meijert wordt namelijk voorzien in een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. Hiermee wordt het voor de beoogde ontwikkeling in dit bestemmingsplan aanvaardbaar geacht om af te wijken van de

voorwaarden uit de woonvisie. Daarnaast zorgt het realiseren van zorg- en aanleunappartementen voor doorstroming elders in de gemeente, wat aansluit bij de doelen van de woonvisie.

Daarnaast levert de realisatie van 42 zorgwoningen, 27 aanleunwoningen en een gezondheidscentrum in het plangebied een bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente in het woonzorgdomein. Zo komt de ontwikkeling tegemoet aan de groeiende behoefte aan betaalbare woningen voor (alleenstaande) ouderen. Ook wordt hiermee gefaciliteerd dat ouderen langer zelfstandig en/of met zorg, prettig en veilig in een vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Met de appartementen in het nieuwe gebouw wordt ingespeeld op de behoefte aan passende en toegankelijke woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag, met daarbij de nodige zorg- en ondersteuningsdiensten. De zorg- en aanleunappartementen en bijbehorende voorzieningen worden geschikt gemaakt voor de (zorg)behoefte van senioren, zodanig dat een zorgorganisatie op een goede manier (thuis) zorg kan verlenen. Daarbij biedt het gezondheidscentrum verschillende voorzieningen binnen de muren van het gebouw, die door de bewoners gebruikt kunnen worden. Tot slot is met de bouw van de appartementen gekozen voor een inbreidingslocatie nabij voorzieningen; naast het centrum van Mijdrecht op korte afstand worden in nieuwe gebouw zelf ook verschillende gezondheidsvoorzieningen gerealiseerd die door de bewoners kunnen worden gebruikt.

Welstandsnota De Ronde Venen

De Ronde Venen is een gemeente met veel kwaliteiten, zowel in individuele gebouwen, bebouwingslinten, als de onbebouwde ruimte en heeft de gemeenteraad in mei 2004 de welstandsnota vastgesteld. Na twee jaar werken met de welstandsnota zijn diverse aanpassingen doorgevoerd, die met name betrekking hebben op het beter beschrijven van diverse onderdelen.

De gemeente De Ronde Venen heeft in de welstandsnota integraal ruimtelijk beleid opgenomen waarin nadrukkelijk aandacht is voor de samenhang tussen de hoofdgroenstructuur, de openbare ruimte en de karakteristieken van de bebouwing. Deze eigenschappen zijn vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger inzicht geven in het beleid voor de openbare ruimte en een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de rayonarchitect en de commissie over bouwplannen adviseren. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, zijn criteria voor de openbare ruimte opgenomen die niet maatgevend kunnen zijn, maar als doel hebben het stedenbouwkundig kader te completeren. Daarnaast is de beleidsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Het grondgebied van de gemeente De Ronde Venen is opgedeeld in 28 gebieden (zie onderstaande kaart), waarvoor op basis van de ruimtelijke kenmerken en het gewenste regime samenhangend beleid is geformuleerd.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de gemeente, in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen welstandsgebied 'uitbreidingen jaren '60 – '70' (16) en 'sport en recreatie' (19), waar een regulier welstandsregime geldt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied vormt, samen met de totale herontwikkeling van De Meijert, echter een groot (her)ontwikkelingsproject dat afwijkt van de bestaande karakteristiek van het gebied. Voor de totale ontwikkeling van De Meijert is dan ook al een Ruimtelijk kader opgesteld, waarin de uitgangspunten

voor de stedenbouwkundige opzet maar ook de beeldkwaliteit en architectuur voor de nieuwe bebouwing zijn opgenomen. Op basis van het Ruimtelijk kader is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt, en voor de ontwikkeling een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 10. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en aan de welstandsnota toegevoegd, en zal gelden als toetsingskader voor de uiteindelijke bouwplannen (omgevingsvergunningen).

Groenbeleidsplan 2017-2040

In dit beleidsplan geeft de gemeente haar visie op het groen in de gemeente. Het Groenbeleidsplan geeft aan langs welke lijnen de gemeente de komende decennia met het groen in de gemeente wil omgaan. Drie ontwikkelingen komen hierin nadrukkelijk naar voren:

- De gemeente wil een duurzaam bomenbestand. Dat betekent dat we gaan voor kwaliteit en niet voor kwantiteit.
- De gemeente zet in op de kwaliteit van het groen in de wijken, door meer variatie in beplanting, meer kleur en beheersbaar groen.

Hoe de gemeente omgaat met groen verschilt per kern. Elke kern is apart uitgewerkt aan de hand van specifieke speerpunten voor die kern.

Dit Groenbeleidsplan geeft niet alleen duidelijkheid over hoe de gemeente met het waardevolle groen in de gemeente omgaat. Het geeft ook aan wat haar ambities zijn en hoe de gemeente de kwaliteit van het groen kan verbeteren.

De inrichting, gebruik en het beheer van het openbaar groen verschilt, afhankelijk van functie, niveau, ligging van het groen. Groen draagt bij aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de gemeente en zorgt voor ruimtelijke samenhang. De groene inrichting, 'Groencategorieën', zijn de bouwstenen die samen de groene structuur van een kern bepalen. Verschillen in aard, hoeveelheid en samenhang van deze categorieën dragen bij aan de karakteristieke kenmerken van de kern/wijk.

Om het groen in de Ronde Venen zo goed mogelijk te blijven ontwikkelen, inrichten, beheren en aan te sluiten bij nieuwe trends zijn 5 algemene speerpunten benoemd.

1. Hoofdgroenstructuur beschermen en versterken;
2. Hoge bomen waar het kan, kleine bomen waar het moet;
3. Versterken van biodiversiteit;
4. Behouden en versterken van groene pareltjes;
5. Stimuleren van bewonersparticipatie in het groen.

In de omgeving van het plangebied zijn het park van De Meijert en de groenstrook langs de Doctor J. van der Haarlaan aangemerkt als hoofdgroen. De groenstroken langs de Brunel en Pimpernel zijn aangeduid als wijkgroen (met bomenstructuur). Met de voorgenomen ontwikkeling blijven de bestaande groenstructuren in de omgeving grotendeels behouden. Zoals te zien in afbeelding 2.2 wordt het nieuwe gebouw gesitueerd en ingepast in het groen. Ten noorden van het gebouw is voorzien in een groen plein en een groene wandelroute, die zorgen voor een nieuwe verbinding tussen de bestaande groenstructuren van het park en de Pimpernel. Een klein deel van het park ten noordoosten van het nieuwe gebouw zal door de ontwikkelaar worden ingericht als tuin ten behoeve van de zorgfunctie. Op die manier kunnen bewoners (dementerende ouderen) hier op een veilige manier buiten verblijven. Voor de tuin is een ontwerp gemaakt en wordt een inrichtingsplan uitgewerkt, om te zorgen dat de tuin zorgvuldig wordt ingepast in het park en de uitstraling krijgt van een overgangszone tussen bebouwing en park. Zo worden bestaande bomen in de tuin geïntegreerd en beplantingen afgestemd op het park. In het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'Tuin – Onbebouwd', zodat er in principe geen bebouwing in de tuin wordt toegestaan.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plan. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

4.2 Milieueffectrapportage

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag de afweging te maken of een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gebouw van circa 6.700 m² met appartementen en een gezondheidscentrum. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals voorkomt in de eerste kolom van de D-lijst behorende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zijn de volgende drempelwaarden bepaald (kolom 2):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim de aangegeven drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r., waardoor het plan niet m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag wel dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

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

Als hieruit blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER nodig. Sinds 16 mei 2017 moet voor elk ruimtelijk plan expliciet een besluit worden genomen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER), op een zo vroeg mogelijk moment. Voor de terinzagelegging van het ontwerpbesluit moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen, waarin wordt aangegeven of er wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld. Het besluit over de m.e.r.-beoordeling wordt opgenomen bij het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

In dit kader is door de initiatiefnemer een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 1. Uit de afweging van de verschillende milieuaspecten blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significant nadelige milieueffecten optreden. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Nadelige effecten die eventueel (in beperkte mate) optreden zijn te compenseren, en er is mogelijk ook sprake van positieve effecten. Maatregelen zullen worden uitgevoerd om negatieve

effecten te beperken en positieve effecten te stimuleren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele onderschikte wijzigingen in het plan doorgevoerd. Zo is het plan afgestemd op het actuele programma, met een andere verdeling in woon- en zorgfuncties binnen hetzelfde bouwvolume, en zijn enkele onderzoeken aangepast of aangevuld. Deze veranderingen zijn niet van dien aard dat een nieuwe terinzagelegging of heroverweging van de m.e.r.-beoordelingsbeslissing aan de orde is. De wijzigingen in het plan na de genomen m.e.r.-beoordelingsbeslissing zijn niet dusdanig dat ze van invloed zijn op de conclusies uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} aangepast. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO_2 . De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als

een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

4.3.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is aangegeven dat woningbouwlocaties met maximaal 1.500 woningen (en kantoorlocaties van 100.000 m² bvo) aan één ontsluitingsweg zijn aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een complex van circa 6.700 m² bvo mogelijk gemaakt bestaande uit een gezondheidscentrum en 69 appartementen. Gezien deze beperkte omvang en de criteria voor woningbouw- en kantoorlocaties uit de Regeling NIBM, kan de ontwikkeling als 'NIBM' worden aangemerkt. Onderzoek en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied onderzocht. Deze concentraties zijn opgenomen in de CIMLK-monitoringstool. Uit deze monitoring blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) bij de meetpunten in de directe omgeving van het plangebied (langs de Dr. J. van der Haarlaan) niet worden overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6,01, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van (zorg)woningen.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden.

4.4.2 Onderzoek

De nieuwe woningen in dit bestemmingsplan liggen niet binnen de in de Wgh vastgelegde onderzoekszone van wegen. Alle wegen in de omgeving van het plan zijn 30 km-wegen waardoor vanuit de Wgh geen onderzoeksverplichting aan de orde is. Ook ligt de ontwikkellocatie niet in de onderzoekszone van een spoorlijn of gezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï en industrielawaai is daardoor niet aan de orde. Wel bevinden zich binnen het plan en in de directe nabijheid van het plan enkele bestaande en nieuwe 30 km-wegen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet het verkeer op deze wegen wel worden beschouwd.

In dit kader heeft KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 2, de resultaten zijn in deze paragraaf samengevat. Het akoestisch onderzoek is alleen uitgevoerd voor het verkeer op de 30 km-wegen, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente De Ronde Venen heeft geluidbeleid vastgesteld. In het onderzoek is getoetst aan de voorwaarden die in dat beleid zijn vastgelegd, omdat dit beleid voor 30 km-wegen als leidraad wordt gehanteerd. Verder is ook beoordeeld of de toename van het verkeer als gevolg van de planontwikkeling op de bestaande wegen een belemmering veroorzaakt ter plaatse van bestaande woningen.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bij de nieuwe woningen. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 55 dB. Verder blijkt uit het onderzoek dat geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Dit betekent dat bouwkundige maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn, waarbij als uitgangspunt de cumulatieve geluidsbelasting wordt aangehouden.

Alhoewel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het niet noodzakelijk een hogere waarde vast te stellen omdat de hogere geluidsbelasting uitsluitend aan de orde is voor de 30 km-wegen.

Zonder maatregelen is het niet mogelijk bij alle woningen een geluidsluwe gevel te realiseren. Voor zover de woningen een buitenruimte hebben ondervindt deze een geluidsbelasting die lager is dan 53 dB, en is deze daarmee passend binnen het beleid. De zorgwoningen krijgen daarnaast een geluidsluwe leefruimte ten noorden van het gebouw.

Bij het onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels moet de cumulatieve geluidsbelasting zonder de reductie ex artikel 110g Wgh als uitgangspunten worden aangehouden. Deze geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB op de galerijwoningen en 55 dB bij de zorgwoningen.

Omdat slechts een klein deel van de woningen geen geluidsluwe gevel hebben door het verkeer op 30 km-wegen, de geluidsbelasting op de laagst belaste gevel van de woning beperkt blijft tot maximaal 52 dB, elke woning een geluidsluwe buitenruimte heeft en bij de beoordeling van de karakteristieke geluidwering het verkeer op de 30 km-wegen wordt betrokken is sprake van een aanvaardbare akoestische situatie en wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting door het verkeer op de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen ter plaatse van de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, zodat er vanuit akoestisch oogpunt geen sprake is van een belemmering.

4.4.3 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden bij nieuwe woningen, met een maximale geluidbelasting van 55 dB. Omdat het uitsluitend gaat om 30 km-wegen is het niet nodig een hogere waarde vast te stellen. Uit het onderzoek blijkt dat bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie en wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat. Verder blijkt dat de planontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij bestaande woningen, waardoor geen sprake is van een belemmering.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

4.5.2 Onderzoek

In het kader van de herontwikkeling van de locatie en realisatie van de beoogde nieuwbouw is door Hopman & Peters in 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was te bepalen wat de invloed is geweest van de brand in 2015 op de milieuhygiënische bodemkwaliteit, en vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Op basis van de onderzoeksresultaten, wordt geconcludeerd dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese ‘verdacht’ in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK in één bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze géén verdere aandacht behoeven.

Het licht verhoogde gehalte aan zink en het matig verhoogde gehalte aan barium in het grondwatermonster is niet eenduidig te verklaren, de concentratie is echter van dien aard dat deze géén verdere aandacht behoeft.

De sterk verhoogde gehalten aan PCB (2014) zijn in het onderzoek van Hopman & Peters (2021) niet meer teruggemeten. Mogelijk is als gevolg van de brand in 2015 bij de bluswerkzaamheden uitspoeling opgetreden.

In de grondmengmonsters MM02 en MM03 (0,0-0,5 m-mv) en MM04 (0,5-1,5 m-mv) zijn analytisch gehalten boven de detectiegrens aan PFOA en PFOS vastgesteld. De gemeten waarden voldoen aan de norm die is gesteld voor gebieden met de bodemfunctieklasse landbouw/natuur. De waarden voor MM01 (0,0-0,5 m-mv) voldoen aan de norm die is gesteld voor gebieden met de bodemfunctieklasse wonen of industrie op basis van PFOA.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan op basis van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie tot bodemfunctieklasse wonen.

4.5.3 Conclusie

Op basis van de resultaten uit verkennend bodemonderzoek wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

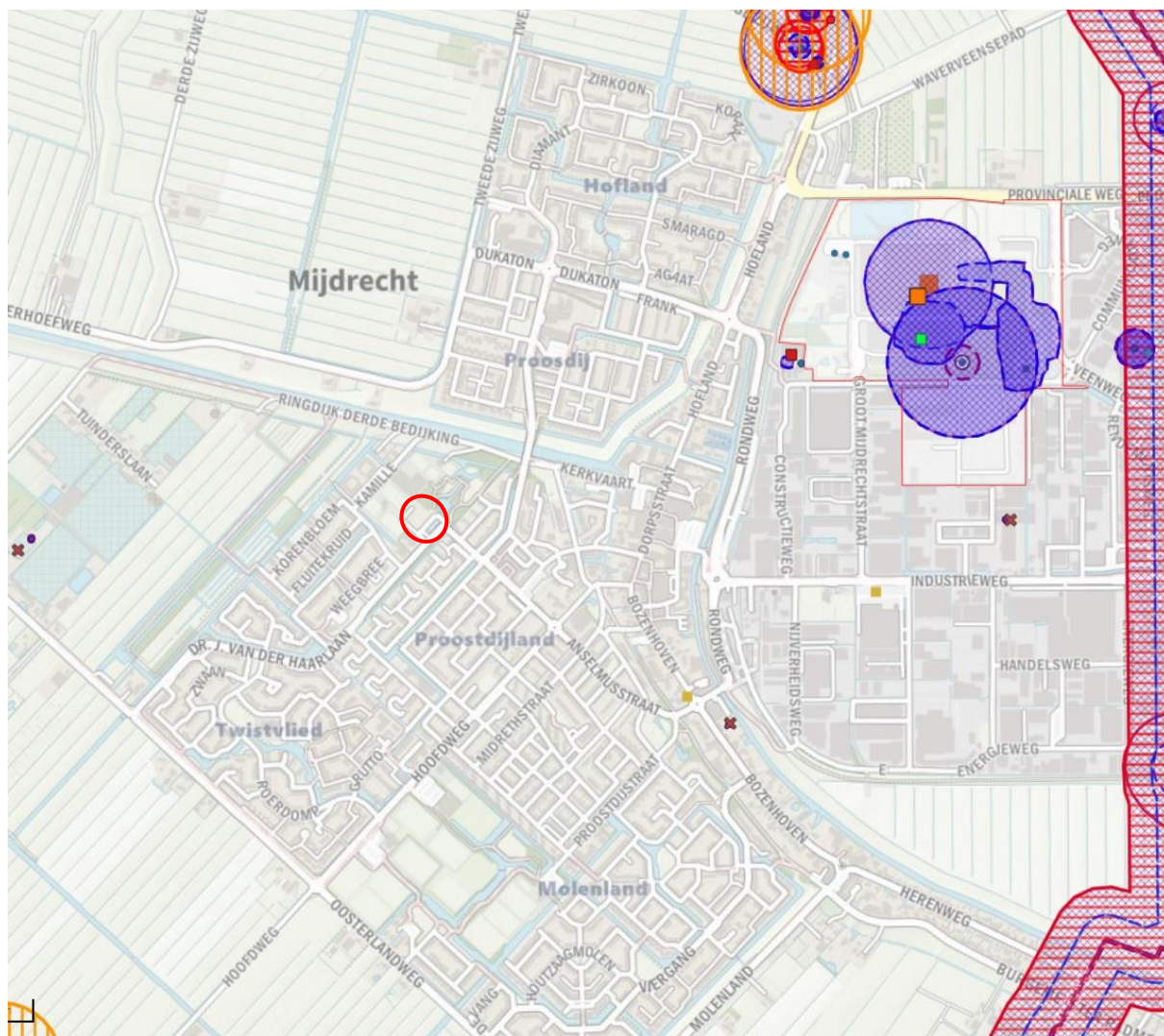
In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

4.6.2 Onderzoek

Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart bevinden zich echter geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied, waarvan de contour over het plangebied reikt (zie afbeelding 4.1). Onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dan ook niet benodigd.



Afbeelding 4.1: Risicobronnen in de omgeving (plangebied is globaal rood omkaderd. Bron: EV-signaleringskaart).

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen gehanteerd, namelijk het omgevingstype ‘rustig woonwijk en rustig buitengebied’ en het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In het geval van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden.

milieucategorie	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 4.1: Richtafstanden VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.7.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt, in de vorm van appartementen. Rondom het plangebied worden, als onderdeel van de bredere ontwikkeling van De Meijert, nieuwe woningen gerealiseerd. In het ontwikkelgebied De Meijert bevinden zich verschillende bestaande tennisvoorzieningen, die als onderdeel van de gehele ontwikkeling deels worden getransformeerd waardoor er ruimte staat voor woningbouw. De tennislocaties en nieuwe woningbouw vallen buiten dit bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk. De omgeving van het plangebied kent hoofdzakelijk een woonfunctie, met verder de tennisvoorzieningen aan de noordkant en een bibliotheek in het westen. Gezien de bestaande functies in de omgeving en toekomstige invulling van het ontwikkelgebied, is het gebied aan te merken als 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele relevante – potentieel milieuhinderlijke – bestemmingen en functies. Deze worden hieronder nader beschouwd.

Tennisvoorzieningen

Ten noorden en noordwesten van het plangebied zijn verschillende tennisverenigingen en -voorzieningen aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan kennen deze gronden een sportbestemming. Als onderdeel van de gehele herontwikkeling van De Meijert worden deze tennisvoorzieningen deels getransformeerd, waarbij onder andere het aantal tennisbanen wordt verminderd en enkele padelbanen zijn en worden toegevoegd. Op de locaties van de tennisvelden ten noordwesten van het plangebied (TVM) en de tennishal is transformatie naar woningbouw voorzien, waarvoor aparte procedures worden doorlopen. Voor De Meijert Noord en Zuid is het bestemmingsplan inmiddels vastgesteld en onherroepelijk.

In de VNG-handreiking vallen tennisbanen en sporthallen onder milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Voor padelbanen is geen richtafstand opgenomen in de VNG-handreiking. In de afgelopen tijd is hiernaar steeds meer onderzoek gedaan, waaruit blijkt dat de aan te houden richtafstand tussen padelbanen en woningen in een rustige woonwijk wordt geschat tussen de 150 en de 200 meter.

Tussen de tennisvelden aan de noordoostkant die behouden blijven (TVDRV) en de nieuwbouw in het plangebied wordt de richtafstand gerespecteerd. Voor de bestaande tennisvelden aan de noordwestkant (TVM) en de tennishal reikt de richtafstand deels tot binnen het plangebied. Ook valt de ontwikkeling deels binnen de geschatte richtafstand gemeten vanuit de bestaande padelbanen ten noordwesten van de tennishal.

De tennisvelden aan de noordwestkant en tennishal zullen in de toekomstige situatie echter plaatsmaken voor woningbouw. Het bestemmingsplan voor De Meijert Noord en Zuid is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. Onderdeel van deze transformatie is dat de tennisvoorzieningen in het gebied worden samengevoegd in één locatie, in het noordoostelijk deel van De Meijert (TVDRV en oostelijk deel tennishal). Vanwege deze samenvoeging worden op deze locatie enkele tennisbanen toegevoegd, waarbij tegelijk een gedeeltelijke overkapping wordt gerealiseerd met het oog op de geluidhinder voor de naastliggende woningbouwlocaties. Over de samenvoeging van de tennisactiviteiten en realisatie van de overkapping zijn afspraken gemaakt tussen de verenigingen, gemeente en ontwikkelende partijen.

Geluid

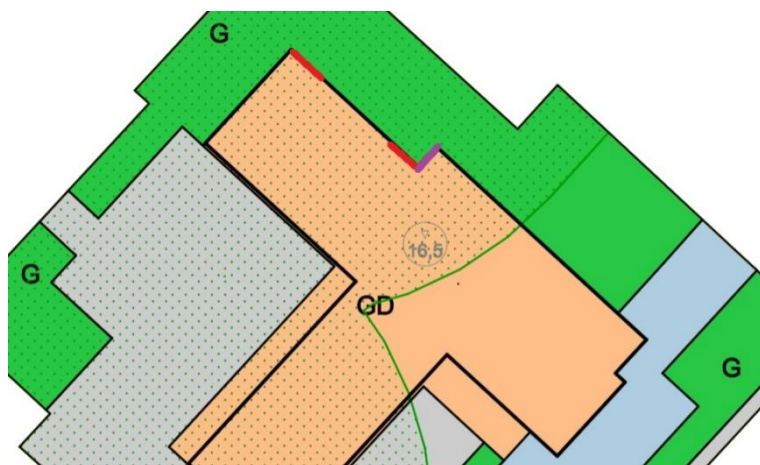
Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling heeft Peutz een geluidonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidemissie van de tennisvereniging, het berekenen van de optredende geluidniveaus ter plaatse van de beoogde woningen en deze te toetsen aan de van toepassing zijnde geluidgrenswaarden.

In het onderzoek is rekening gehouden met de toekomstige situatie ten aanzien van de tennisvereniging Mijdrecht. De toekomstige situatie betreft daarbij de herinrichting van de gronden van de tennisverenigingen in het kader van de herontwikkeling van gehele locatie De Meijert.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van de tennisvereniging ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen in de toekomstige situatie ten hoogste 47 en 47 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag- en avondperiode. Voor de toekomstige situatie wordt hiermee in de dagperiode voldaan aan de geluidgrenswaarde. In de avondperiode is er een overschrijding van ten hoogste 2 dB(A). Voor alle bestaande woningen wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

Daarnaast blijkt dat het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ten gevolge van het schreeuwen van personen ter hoogte van de nieuwbouwwoningen ten hoogste 60 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaard geluidgrenswaarden voor het maximale geluidniveau.

Uit de resultaten volgt dat het noodzakelijk is om maatregelen te treffen om ter plaatse van de nieuwe woningen waar sprake is van een overschrijding te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden. Hierbij wordt opgemerkt dat de overschrijding zeer beperkt en plaatselijk is en alleen optreedt in de avondperiode. Het gaat om een drietal plaatsen, waarbij de overschrijding ook niet op elke bouwlaag aan de orde is (zie afbeelding 4.2).



Afbeelding 4.2: Locaties overschrijdingen geluidgrenswaarden (rood = bovenste bouwlaag, paars = bovenste drie bouwlagen) (bron: Peutz, maart 2025).

Bij het treffen van maatregelen is de voorkeursvolgorde bron-overdracht-ontvanger. Indien het treffen van maatregelen niet realistisch c.q. mogelijk is (vanuit financieel, stedenbouwkundig oogpunt et cetera), is het daarnaast mogelijk een maatwerkvoorschrift te stellen waarin hogere geluidgrenswaarden worden toegestaan.

Bronmaatregelen worden in dit geval niet effectief, mogelijk of wenselijk geacht. In de overdracht worden al maatregelen genomen, zoals een geluidsschermdak en overkapping. Het positioneren van aanvullende schermen rondom de gronden van de tennisvereniging wordt in deze situatie niet doelmatig geacht.

Daarnaast kan in het verdere ontwerp van de ontwikkeling rekening gehouden worden met de overschrijding van de geluidgrenswaarden. Indien het treffen van maatregelen niet mogelijk is, kunnen ter plaatse van de geprojecteerde woningen middels een maatwerkvoorschrift hogere grenswaarden verleend worden. Daarbij moet wel langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen de woningen voldoen aan een grenswaarde van 35 dB(A) (etmaalwaarde). In dit geval betekent dat met een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 52 dB(A) een geluidwering van minimaal 17 dB(A). Een dergelijke geluidwering van de gevel kan met een standaard opbouw van de gevel gerealiseerd worden (het Bbl schrijft minimaal 20 dB(A) voor). Door het verlenen van hogere grenswaarden middels een maatwerkvoorschrift kan worden afgezien van het realiseren van dove gevels, wat het woon- en leefklimaat te goede komt.

Uit een nadere beschouwing van het ontwerp blijkt dat de overschrijdingen optreden bij delen van gevels van enkele woon- en zorgseenheden. De zorgseenheden beschikken eveneens over een gevel waar aan de geluidgrenswaarde wordt voldaan. Het betreft de privévertrekken op de verdiepingen waar bewoners slapen; dagelijkse activiteiten vinden op de begane grond plaats. Voor een goed woon- en leefklimaat is het realiseren van dove gevels bij deze zorgseenheden niet wenselijk. Bovendien is het altijd mogelijk om ramen in de avondperiode te sluiten; voor de ventilatie zijn deze niet noodzakelijk. Daarnaast zal aan de geluidgrenswaarden voor het binnenniveau worden voldaan.

De wooneenheden beschikken deels over een zijde waar geen sprake is van een overschrijding. Bovendien krijgen beide appartementen een gedeeltelijk afgeschermd balkon of loggia, wat een gunstig effect heeft op het geluid ter plaatse van de gevels. Ook hier zal het altijd mogelijk zijn de ramen te sluiten, en worden voldaan aan de geluidgrenswaarden voor het binnenniveau.

Gezien de geringe omvang van de overschrijdingen, en op basis van bovenstaande onderbouwing, zal voor de geconstateerde overschrijdingen een maatwerkvoorschrift worden gesteld.

Licht

Naast het geluidonderzoek heeft Peutz een lichthinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Hierin is onderzocht of met nieuwe sportverlichting van de velden van de tennisverenigingen in de huidige en toekomstige situatie bij de beoogde nieuwbouw voldaan kan worden aan de normstelling in de Richtlijn lichthinder 2020.

Voor de tennisvelden is uitgegaan van de verlichtingseisen zoals gesteld door de KNLTB ten aanzien van wedstrijd velden (klasse II). Op basis van de uitgevoerde lichtberekeningen kan worden geconcludeerd dat met de binnen het onderzoek beschouwde lichtontwerpen:

- voldaan wordt aan de eisen die de KNLTB stelt aan speelveldverlichting, en
- bij het nieuwe gebouw voldaan wordt aan de grenswaarden met betrekking tot de verticale verlichtingssterkte (Ev) en lichtsterkte (I) zoals gesteld voor omgevingstype E3 in de Richtlijn lichthinder.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect lichthinder de ruimtelijke inpassing van het plan niet in de weg staat voor zowel scenario 1 als 2 (betreffende de huidige en toekomstige situatie). Er bestaan lichtoplossingen waarmee de lichtbelasting vanwege de tennisvelden ter plaatse van het plan De Meijert

Oost beperkt is tot maatschappelijk aanvaardbare waarden.

Bibliotheek

Daarnaast bevindt zich ten westen van het plangebied een bibliotheek. In de VNG-handreiking zijn bibliotheken aangemerkt als milieucategorie 1. In een rustige woonwijk geldt hiervoor een richtafstand van 10 m. Deze afstand wordt gemeten tot aan de nieuwe bebouwing gerespecteerd.

Maatschappelijke functies binnen het plangebied

De nieuwe maatschappelijke voorzieningen en dienstverleningsfuncties (gezondheidscentrum) die het bestemmingsplan mogelijk maakt, vallen volgens de VNG-richtafstandenlijst in categorie 1 of 2. De richtafstand voor categorie 2 (30 m) wordt tussen de nieuwbouw en bestaande woningen in de omgeving gerespecteerd. Gezien de aard van de beoogde functies in het gezondheidscentrum en mogelijke samenhang met de nieuwe appartementen binnen het complex is hier een menging van deze functies vanzelfsprekend en aanvaardbaar.

4.7.3 Conclusie

De tennisvoorzieningen ten noorden van het plangebied worden samengevoegd tot één locatie, waarbij de tennisvelden aan de noordwestkant en tennishal plaatsmaken voor woningbouw. Op de samengevoegde locatie wordt tegelijk een gedeeltelijke overkapping gerealiseerd met het oog op geluidhinder. Uit geluidonderzoek blijkt dat bij de nieuwe woningen in het plangebied op enkele punten sprake is van een geringe overschrijding van de geluidgrenswaarden in de avondperiode, waardoor maatregelen nodig zijn. De overschrijdingen en mogelijke maatregelen zijn nader beschouwd. Gelet op de geringe omvang van de overschrijdingen en gegeven onderbouwing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zal voor de geconstateerde overschrijdingen een maatwerkvoorschrift worden gesteld. Uit onderzoek blijkt dat het aspect lichthinder de ruimtelijke inpassing van het plan niet in de weg staat. Voor het overige levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte

voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027

Het provinciaal bodem- en waterbeleid is gebundeld in het "Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022- 2027". Er wordt invulling gegeven aan het wettelijk verplichte regionaal Waterprogramma en de ambities en het beleid uit de omgevingsvisie worden verder uitgewerkt.

Eén van de beleidsthema's in de omgevingsvisie is een klimaatbestendig en water robuust watersysteem dat duurzaam wordt ingezet, en dat veerkrachtig kan omgaan met neerslag en droogte. Tevens richt het zich op voldoende en schoon drinkwater, de KRW-doelstellingen en veilig en verantwoord omgaan met duurzame energie.

In het "Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027" staan verschillende doelen beschreven. Als overkoepelend thema moet de ondergrond nu en in de toekomst duurzaam, zorgvuldig en veilig worden gebruikt, en moet het lineaire (drink)watersysteem zijn omgebouwd tot een circulair systeem. Tevens wordt er ingezoomd op schoon oppervlaktewater, een schone bodem en schoon grondwater, een goede bodemkwaliteit, voldoende water, waterveiligheid en tot slot energie uit bodem en water.

Beleid waterbeheerder

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het waterschap is verantwoordelijk voor de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van stedelijk afvalwater. De zorg voor het watersysteem omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen en bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Waternet is de organisatie die de taken namens AGV uitvoert. Het beleid van AGV is verwoord in onder andere het Waterbeheerprogramma, de waterschapsverordening en in diverse beleidsnota's. In de waterschapsverordening zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Hierin staan onder meer de taken van het waterschap, regels voor burgers en bedrijven, zoals vergunning- en meldplichten, maar ook rechtstreekse regels over grondwater, lozen en de kwaliteit van oppervlaktewater.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de nieuwe inrichting tevens te voldoen aan de 'Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water' van het waterschap. De breedte en/of diameter van watergangen en duikers dient in overleg met het waterschap te worden uitgevoerd. Deze eisen uit de leidraad hebben ook betrekking op de bereikbaarheid over land voor het onderhoud aan de watergangen. Ook is het waterschap terughoudend ten aanzien van het plaatsen van bomen langs watergangen in verband met schaduw en bladval.

Beleid gemeente

Water- en Rioleringsplan De Ronde Venen 2023-2027

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Ook wil de gemeente geen wateroverlast, genoeg en schoon water in de gemeente hebben. Deze doelen hebben gevolgen voor de leefomgeving en alle andere vakgebieden die in de leefomgeving werken.

De gemeente heeft de wettelijke taak om voor de riolering en het stedelijk water te zorgen: er is de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen. Het WRP geeft aan hoe de gemeente deze gemeentelijke watertaken uitvoeren.

Ook klimaatadaptatie valt deels onder deze watertaken. De gemeente zorgt ervoor dat de leefomgeving beter bestand is tegen een veranderend klimaat met meer hevige neerslag, langere periodes van droogte en intensere hittegolven.

Het WRP beschrijft in een visie wat de gemeente wil op het gebied van water en riolering. Daarbij gaat het WRP in op stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. Stedelijk afvalwater (vuil water) zamelt de gemeente in en wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). De gemeente streeft naar een waterrobuust systeem, waarbij zoveel mogelijk hemelwater wordt verwerkt in de openbare ruimte zonder dat er wateroverlast ontstaat in woningen en bedrijven. Ook particulieren hebben hier een rol in. Nieuwbouw moet voldoen aan nieuwe eisen om meer hemelwater te kunnen verwerken binnen het plangebied. Deze waterberging moet deels in de openbare ruimte en deels op het terrein van bewoners en bedrijven worden gerealiseerd. De gemeente sluit aan bij de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen van Provincie Utrecht. De gemeente heeft richtlijnen opgesteld over de gewenste diepte van het grondwater, en neemt maatregelen tegen structureel nadelige gevolgen van grondwater mits dat doelmatig kan en aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen gaat het WRP met name in op voorwaarden voor afvloeiend hemelwater en grondwater. Bij nieuwbouw binnen de bebouwde kom verwacht de gemeente dat het hemelwater op eigen perceel wordt verwerkt of, waar mogelijk, direct op oppervlaktewater wordt geloosd. Als beide opties niet mogelijk of doelmatig zijn, dan mag worden aangesloten op de riolering. Hemelwater moet dan altijd gescheiden van het overige afvalwater worden aangeleverd aan de perceelgrens. Ook moet nieuwbouw zich houden aan de Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht. Daarnaast is klimaatadaptief inrichten een uitgangspunt. De gemeente zorgt ervoor dat bij de inrichting van de openbare ruimte plek wordt gemaakt voor bovengrondse berging van overtollig hemelwater (bijvoorbeeld op straat of in openbaar groen). Daar waar water niet over het maaiveld kan afstromen naar een plek waar het geen overlast geeft, wordt een ondergrondse oplossing gezocht die de kans op wateroverlast verkleint (bijvoorbeeld het vergroten van diameters of het aanleggen van een bergingsvoorziening). Per locatie kijkt de gemeente wat mogelijk is, waarbij het streven is om tegen beperkte kosten zoveel mogelijk hemelwater te kunnen verwerken. Hierbij accepteert zij dat straten en openbaar groen soms onder water kunnen staan, als dat geen grote problemen geeft.

De gemeente neemt actief deel aan processen die samenhangen met de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied. Door voorin het ontwikkelingsproces het grondwaterbelang al in te brengen en toe te zien op het zoveel mogelijk implementeren van genoemde uitgangspunten en richtlijnen, kunnen problemen met grondwater achteraf zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de gemeente de grondwaternormen- en richtlijnen die in het WRP zijn opgenomen.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente/ontwikkelaar en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

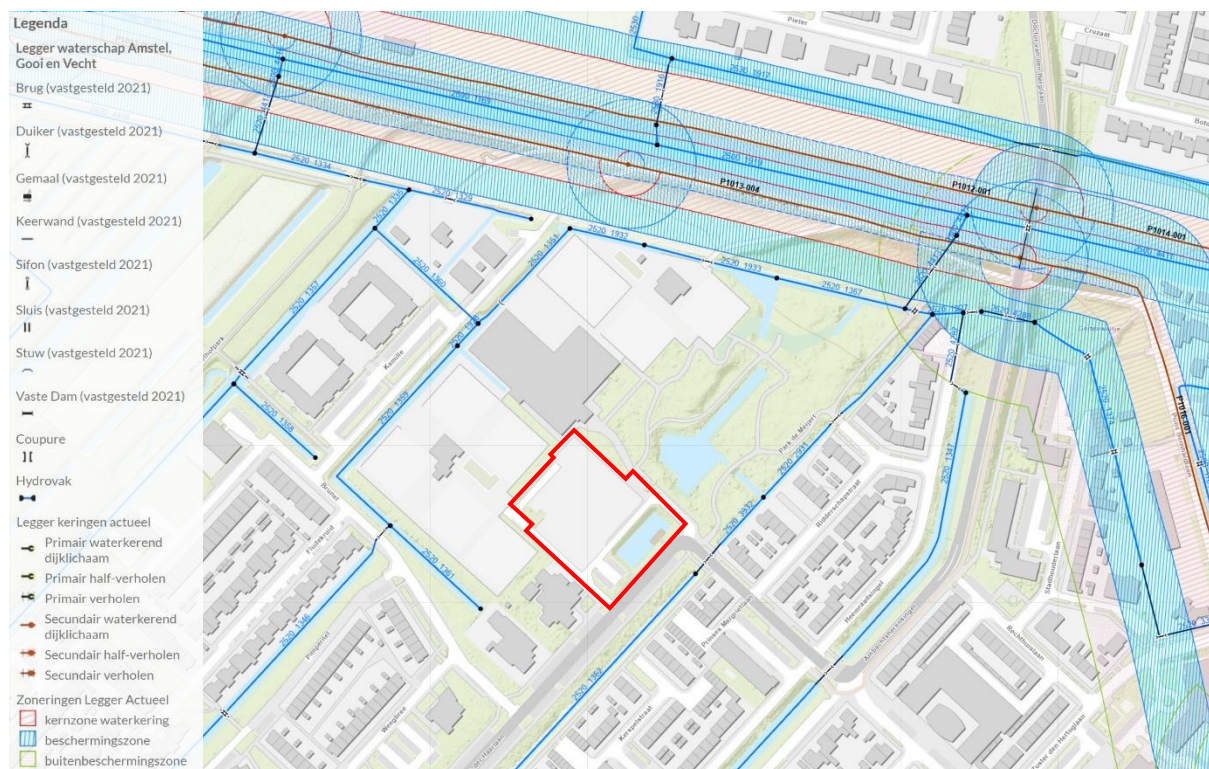
Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Oppervlaktewatersysteem

Het dempen en graven van nieuw oppervlaktewater zijn vergunningplichtige activiteiten. Aandachtspunten zijn o.a. dat de doorstroming gewaarborgd moet blijven, de hoeveelheid oppervlaktewater (waterbergingscapaciteit) ten minste gelijk moet blijven en dat waterkwaliteit en ecologische waarden niet mogen verslechteren. Ook voor de aanleg van bruggen en dammen met duikers gelden regels om ervoor te zorgen dat het watersysteem goed blijft functioneren.

Het plangebied ligt in polder De Derde Bedijking, en door het gebied De Meijert loopt een peilgrens. Het park en de locatie van het voormalige partycentrum (voorliggend plangebied) liggen in een ander peilgebied (NAP -5,65 m) dan de rest van De Meijert (NAP -5,8 m). Deze peilscheiding zal in stand blijven.

Zoals te zien op de legger van het waterschap (afbeelding 4.3), wordt het hele gebied De Meijert voor een groot deel omringd door watergangen. Deze watergangen zijn op de leggerkaart aangeduid als primair oppervlaktewater. Op enkele punten is een duiker aanwezig, aan de noordwestkant bevindt zich een stuw. Deze watergangen vallen buiten het plangebied en worden met de ontwikkeling niet aangetast. Aan de zuidoostkant van het plangebied is een waterpartij aanwezig, die op de legger niet specifiek is aangeduid. In de toekomstige situatie wordt de nieuwe bebouwing aan dit water gesitueerd. Daarbij wordt het water uitgebreid en in noordoostelijke richting verbonden met de bestaande waterpartij in het park. De precieze inrichting van dit oppervlaktewater wordt nog nader uitgewerkt.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

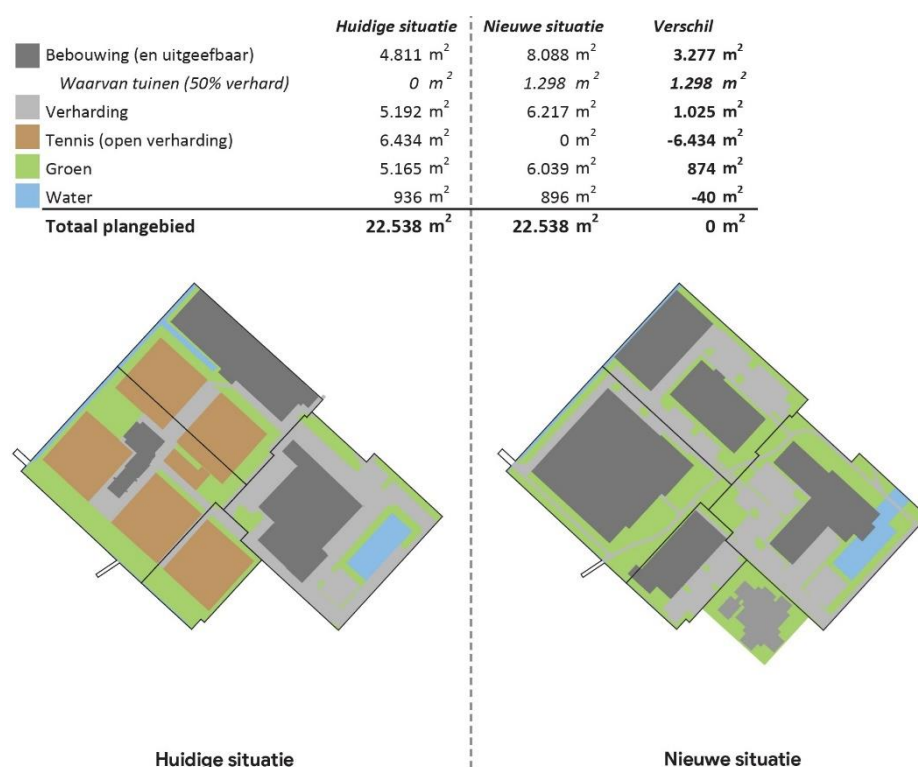
Waterveiligheid

Activiteiten binnen het beperkingengebied (kern- of beschermingszone) van een waterkering zijn veelal vergunningplichtig. De goede staat en werking van waterkeringen moet gewaarborgd blijven. Ook moet doelmatige inspectie mogelijk blijven en moet de waterkering tegen aanvaardbare maatschappelijke lasten in stand kunnen worden gehouden. Zoals te zien in afbeelding 4.3 valt het plangebied niet binnen de beschermingszone van een waterkering. De waterkering en beschermingszone van de Kerkvaart aan de noordkant vallen ruim buiten het plangebied en worden niet aangetast.

Waterkwantiteit

In de keur heeft het waterschap bepaald dat het verboden is zonder vergunning het verhard oppervlak uit te breiden met meer dan 1.000 m² in stedelijk gebied. Ter compensatie van een toename van verhard oppervlak wordt uitgegaan van een watercompensatieregulering van 10%. Dit houdt in dat 10% van de toename in verharding gecompenseerd moet worden door oppervlaktewater aan te leggen (of een andere vorm van waterberging). In het gemeentelijke water- en rioleringsplan is daarnaast bepaald dat moet worden voldaan aan de eisen uit de Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht en het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht.

Het plangebied De Meijert Oost maakt deel uit van de gehele herontwikkeling van De Meijert. Voor dat gehele gebied is gekeken naar de impact op het watersysteem. Daarbij is de verhardingssituatie in de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie (zie afbeelding 4.4). Daarin zijn ook de andere deelgebieden opgenomen, onder meer de locaties van de tennisvelden die worden getransformeerd tot woningbouw. In afstemming met Waternet is geconstateerd dat de tennisvelden beschouwd moeten worden als verhard. Uit de berekeningen volgt dat ten opzichte van de bestaande situatie het totale oppervlak aan verharding in de toekomstige situatie niet groter is, terwijl het oppervlakte groen juist toeneemt. Er is dan ook geen sprake van een verhardingstoename groter dan 1.000 m², waarvoor compensatie nodig is. Het te dempen wateroppervlak wordt elders gecompenseerd, en valt buiten het plangebied van De Meijert Oost.



Afbeelding 4.4: Overzicht grondgebruik bestaande en toekomstige situatie in het gehele gebied De Meijert.

In navolging hierop zijn ook de oppervlaktes binnen het plangebied De Meijert Oost beschouwd. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en grotendeels onverhard. Het terrein is braakliggend met rondom enige verharding van wegen en parkeerplaatsen. Aan de zuidkant van het plangebied een watergang aanwezig, die in het bestemmingsplan 'Dorpskernen' ook als 'Water' is bestemd. Voorheen was op de locatie een partycentrum aanwezig, waarmee een groot deel van het plangebied bebouwd was. Dit gebouw is in 2015 afgebrand en nadien niet meer opgebouwd. Met dit bestemmingsplan wordt nieuwe (afwijkende) bebouwing mogelijk gemaakt. Voor het bepalen van de ontwikkeling in verharding wordt de voormalige bebouwing als uitgangspunt gehanteerd, zoals afgestemd met het waterschap.

In de onderstaande tabel zijn de oppervlakten verharding en groen van de oude en de nieuwe situatie opgenomen. In de situatie van het voormalig partycentrum kende het plangebied een verharding van 5.208 m². In de nieuwe situatie is circa 4.822 m² verhard oppervlak aanwezig. De nieuwe tuin zal grotendeels onverhard zijn; voor de aanleg van bijvoorbeeld terrassen of paden is een verharding van 25% gehanteerd. Ten opzichte van de situatie met het voormalig partycentrum neemt het verharde oppervlak in het plangebied zodoende af met circa 386 m². Het oppervlakte onverhard terrein neemt toe. Er is dan ook geen noodzaak om een verhardingstoename te compenseren.

Ruimtegebruik	Situatie voormalig partycentrum	Toekomstige situatie
Bebouwing	2.170 m ²	1.887 m ²
Verharding (wegen, parkeren, trottoir)	3.038 m ²	2.751 m ²
Tuin [waarvan verhard: 25%]	-	737 m ² [184 m ²]
Groen en water	2.218 m ²	2.051 m ²
Totaal opp. verharding	5.208 m²	4.822 m²
Totaal opp. plangebied	7.426 m²	7.426 m²

Tabel 4.2: Verharding plangebied oude en nieuwe situatie.

Daarnaast dient conform de regels van het waterschap bij het dempen van wateroppervlakten op een andere plek weer evenveel water te worden aangelegd (dempen = graven). Binnen het plangebied wordt geen bestaand oppervlaktewater gedempt. Compensatie is daardoor niet nodig.

Waterafvoer

Naast de waterkwantiteit zal nader onderbouwd moeten worden op welke wijze voorzien wordt in het opvangen van de piekbelasting van hemelwater. De piekbelasting dient ter plaatse van het plangebied opgevangen te worden, en waar mogelijk zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. In de verdere planuitwerking wordt nader beschouwd wat de meest optimale oplossing is om aan te houden voor de beoogde ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling heeft in zijn geheel een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op het rioleringsstelsel. Binnen de gemeente wordt het afvalwater gescheiden ingezameld. Er zal dan ook een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater wordt met een aparte leiding aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Het hemelwater komend vanaf daken en wegen wordt met een apart stelsel rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de eisen van een openbaar rioleringsstelsel wordt aangesloten bij de LIOR. Om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan mogen geen uitlogende stoffen (zoals koper, zink, lood et cetera) in het plan (dak- en gevelbedekking, dakgoten et cetera) worden toegepast.

Zoals beschreven in het Ruimtelijk kader kan het vuilwaterriool van de nieuwe woonwijk in De Meijert niet lozen op het nabijgelegen bestaande rioleringsstelsel. Er zal daarom een persleiding aangelegd worden naar de kruising nabij de Lidl. Hiertoe zal ruimte gereserveerd worden voor het benodigde rioolgemaal. Dit gemaal dient goed bereikbaar te zijn voor een vrachtwagen.

Klimaatadaptatie

Door de verandering van het klimaat wordt het weer steeds extremer. Meer en meer krijgen we te maken met hitte, droogte, wateroverlast door hevige regenbuien en kans op overstromingen. Een belangrijke ambitie van gemeente De Ronde Venen is het tijdig anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering. Voor nieuwe wijken streeft de gemeente naar een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting, conform het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Maatregelen worden binnen de plangrens genomen. Naast de inrichting van de openbare ruimte moet ook gekeken worden naar een klimaatrobuuste uitvoering van de private omgeving. Hierbij hanteert de gemeente de uitgangspunten

uit het WRP en de afspraken uit de Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht, het Convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht. In de gemeentelijke LIOR wordt ook ingegaan op het aspect klimaatadaptatie, en zijn deze afspraken overgenomen. Bij de inrichting van de openbare ruimte zal worden aangesloten bij de hierin bepaalde normen en richtlijnen. In de ontwerpfase zal nader worden uitgewerkt hoe dit in het plan wordt ondervangen. Zeker aangezien sprake is van de ligging in een relatief diepe polder, vraagt dit om de nodige aandacht. Paragraaf 4.11 gaat nader op de verschillende duurzaamheidsaspecten in.

Grondwater

Bij de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij de grondwaternormen- en richtlijnen zoals opgenomen in het gemeentelijk WRP:

- Gestreefd wordt naar volledig grondwaterneutrale ingrepen in het systeem. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied tot gevolg hebben, ten opzichte van de huidige situatie.
- De te hanteren grondwaternorm is afhankelijk van de functie van het gebied. In het WRP zijn de na te streven grondwaternormen weergegeven. Zo geldt voor woningen een ontwateringsdiepte van 0,9 m (met kruipruimte) of 0,5 m (zonder kruipruimte) beneden maaiveld.
- Bij het toepassen van maatregelen om aan de grondwaternorm te kunnen voldoen bij ontwikkeling van nieuwbouw dient de volgende voorkeursvolgorde te worden gehanteerd: integraal ophogen; toepassen van grondverbetering; afwatering via open waterlopen; aanpassen van bouwwijze of gebruik; toepassen van drainage (technische ontwatering).
- Technische ontwatering dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Bij aanleg van drainage dient te worden gezorgd voor een robuust, goed te onderhouden systeem. Dit systeem wordt, indien mogelijk, aangesloten op de afwateringsvoorziening voor hemelwater en staat los van het vuilwaterriool.
- In de gevallen dat er sprake is van de inzet van technische ontwatering dienen afspraken te worden gemaakt over onderhoud en beheer op particulier terrein.
- Het af te voeren grondwater van particulier terrein is zodanig van kwaliteit dat dit zonder extra zuivering op het oppervlaktewater mag worden geloosd.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen KRW-waterlichamen aanwezig.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater, het beheer en onderhoud aan waterkeringen en primaire watergangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar.

Activiteiten binnen onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. Afhankelijk van de breedte van watergangen worden deze varend of rijdend onderhouden. De breedte van de onderhoudsstroken aan weerszijde van de watergang is afhankelijk van de breedte van de watergang en het soort onderhoud.

Het wateroppervlak binnen voorliggend plangebied betreft de watergang aan de zuidoostkant. Dit water is grotendeels al aanwezig, wel zal een kleine aanpassing van de oeverlijn worden gedaan. In de uitwerking van het bestek wordt nog bepaald in hoeverre natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd. Het nieuwe gebouw zal gedeeltelijk aan het water worden gesitueerd. De eigenaar van het aangrenzende perceel is verantwoordelijk voor het onderhoud. Door de situering van het gebouw aan het water is onderhoud vanaf de kant hier niet of beperkt mogelijk. Bij de uitwerking van de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om het water op adequate wijze, conform de eisen van het waterschap, te beheren en onderhouden. Daarbij wordt rekening gehouden met het handboek oppervlaktewater en de afspraken tussen gemeente en waterschap over het onderhoud van wateren.

4.8.3 Conclusie

De verschillende waterthema's leiden niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is voor advies aan het waterschap Amstel, Gooi en Vecht voorgelegd, waarop de waterparagraaf is aangevuld.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden.

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.9.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. Gezien de voorgekomen ontwikkelingen is daarom onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd.

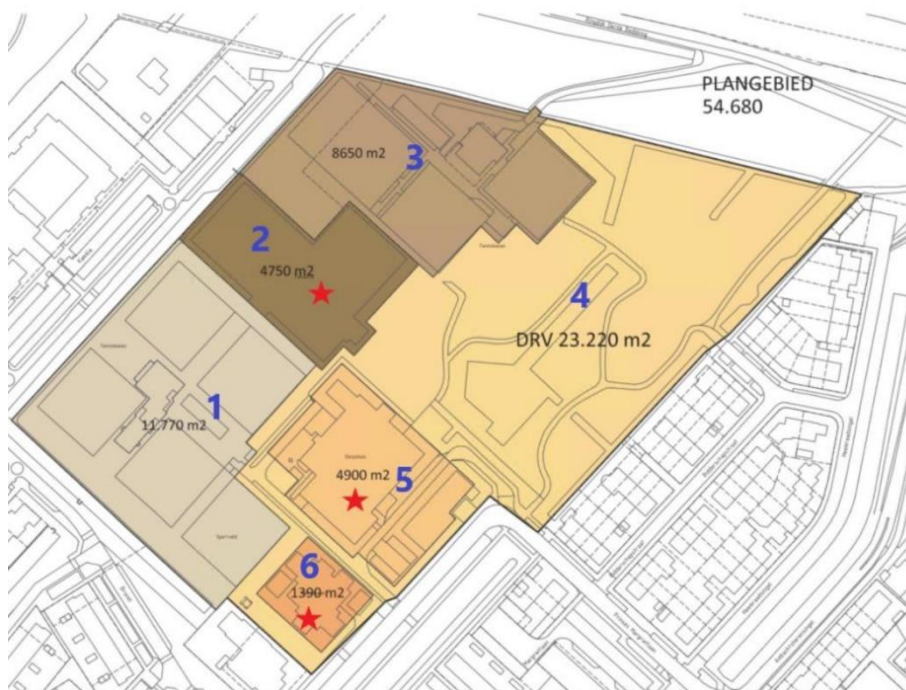
Quickscan Wet natuurbescherming (2021)

Eco Reest heeft in 2021 voor het gehele gebied De Meijert een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. De bevindingen uit het onderzoek zijn samengevat in tabel 4.3, en worden daaronder beknopt beschreven.

De quickscan dateert van 2021. De ODRU hanteert in principe een termijn van drie jaar voor het uitsluiten van strikt beschermde soorten; maar kijkt daarbij ook naar het laatste veldbezoek. In dit geval is na de quickscan in 2022 nog een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (zie verderop). In voorbereiding op dit bestemmingsplan heeft de ODRU aangegeven dat de resultaten van de quickscan nog bruikbaar kunnen zijn, als de situatie ter plaatse niet is gewijzigd door verruiging van vegetatie of grondwerkzaamheden waardoor verharding is weggehaald. Sinds de uitvoering van het nader onderzoek heeft in het plangebied geen verruiging plaatsgevonden en is er geen nieuwe verharding weggehaald van het terrein; het terrein is alleen gemaaid. De resultaten van de ecologische onderzoeken kunnen zodoende nog volstaan.

	Beschermde soorten (potentieel) aanwezig	(Mogelijke) negatieve effecten	Vervolgstappen
Flora	Nee	Nee	Nee
Boomgebonden vogels met jaarrond beschermde nesten	Locatie 4	Mogelijk	Nader onderzoek
Gebouwegebonden vogels met jaarrond beschermde nesten	Nee	Nee	Nee
Overige broedvogels	Alle locaties (1-6)	Mogelijk	Nee, mits kwetsbare werkzaamheden (sloop/kap) buiten broedseizoen of vooraf broedvogelcheck
Gebouwbewonende vleermuizen	Alle locaties (1-6)	Mogelijk	Nader onderzoek (in geval van werkzaamheden bebouwing)
Boombewonende vleermuizen	Locatie 4	Mogelijk	In geval van bomenkap: nader onderzoek
Grondgebonden zoogdieren	Locatie 4 : Steenmarter	Nee	Nee
Rugstreeppad	Locatie 5	Mogelijk	Bij werkzaamheden: nader onderzoek
	Na ontwikkeling mogelijk andere locaties		Nee, mits voorkomen ontstaan voortplantingsplekken in mei-juli / afschermen plangebied
Reptielen, vissen en overige amfibieën	Nee	Nee	Nee
Ongewervelden	Nee	Nee	Nee

Tabel 4.3: Overzicht onderzoeksresultaten quickscan Wnb (bron: Eco Reest, september 2021).



Afbeelding 4.5: Overzicht deelgebieden onderzoek Wnb (bron: Eco Reest, september 2021).

De bevindingen uit het onderzoek zoals weergegeven in tabel 4.3 gelden voor het gehele onderzoeksgebied van De Meijert, waarbij indien nodig onderscheid is gemaakt naar de verschillende deelgebieden (1-6). Dit bestemmingsplan heeft betrekking op locatie 5 uit het onderzoek (zie afbeelding 4.5). De belangrijkste voor deellocatie 5 relevante conclusies ten aanzien van soortenbescherming zijn:

- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen algemene vogelsoorten zonder jaarrond beschermde nest- of vaste rustplaats tot broeden komen. Ieder in aanbouw of in gebruik zijnde nest is beschermd.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn, gelet op de aanwezigheid van geschikte bebouwing en bomen met holtes, niet op voorhand uit te sluiten binnen alle locaties.
- Verblijfplaatsen van de rugstreeppad zijn niet uit te sluiten binnen het plangebied (specifiek locatie 5).
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, vissen, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Op basis van deze bevindingen wordt in het onderzoek advies gegeven ten aanzien van de vervolgstappen. Aanvullend onderzoek is alleen nodig indien de werkzaamheden zorgen voor mogelijke overtreding(en) van de Wnb. Op basis van de resultaten van de nadere onderzoeken kan bepaald worden of er bij de voorgenomen planinrichting en werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb en of maatregelen en/of een ontheffing nodig zijn.

Nader onderzoek (2022)

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat het onderzoeksgebied (De Meijert) geschikt is voor verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. ransuil en sperwer) en verblijfplaatsen van de rugstreeppad. Om vast te stellen of uit te sluiten dat zich verblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten van één of meerdere van deze soorten zich in het gebied bevinden heeft Eco Reest in 2022 nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. De voor dit plangebied (deellocatie 5 in het onderzoek) relevante resultaten zijn hieronder samengevat.

Vleermuizen

In het nader onderzoek is een paarverblijf en mogelijk winterverblijf van een gewone dwergvleermuis aangetroffen in deellocatie 4 (in een boom ten noordwesten van de vijver in het park). De verblijfplaats bevindt zich buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Binnen het onderzoeksgebied zijn meerdere foeragerende en enkele overvliegende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig. Gezien de hogere aantallen foeragerende dieren in de kraamperiode wordt de vijver in het park gezien als essentieel foerageergebied. Echter gelet op de aard van de werkzaamheden wordt dit foerageergebied en de functionaliteit hiervan niet aangetast.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Tijdens het nader onderzoek is de ransuil niet waargenomen. Ook zijn er geen sporen van aanwezigheid aangetroffen. Zodoende wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied geen nest- en/of roestplaatsen van de ransuil aanwezig zijn.

In het nader onderzoek is de sperwer aangetroffen. Het betreft een nestplaats in deellocatie 4, waarbij is geconstateerd dat er sprake is van essentieel leefgebied (foerageergebieden en rustplaatsen die essentieel zijn voor de nestplaats). Het betreft een locatie buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De werkzaamheden in relatie tot de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan leiden niet tot aantasting van essentieel leefgebied van de sperwer.

Overige broedvogels

In het nader onderzoek zijn nestplaatsen aangetroffen van de zwarte kraai, ekster en meerkoet. Het gaat om meerdere nestplaatsen in deellocatie 4. Deze bevinden zich buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is in het broedseizoen grotendeels geschikt als broedlocatie voor diverse (niet jaarrond beschermde) vogelsoorten. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Geadviseerd wordt om geen werkzaamheden uit te voeren binnen het broedseizoen die voor significante verstoring kunnen zorgen (zoals verwijderen van opgaand groen, heien en slopen van bebouwing). Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is. Globaal loopt het broedseizoen van vogels van 1 maart tot 1 september. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden wordt geadviseerd potentiële nestlocaties voor het broedseizoen ongeschikt te maken voor vogels. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te werken.

Rugstreeppadden

Ten aanzien van de rugstreeppad is binnen het plangebied geen kooractiviteit waargenomen. Er wordt geconcludeerd dat het plangebied niet in gebruik is als voortplantingsbiotoop van de rugstreeppad. Daarnaast is het plangebied niet in gebruik al zomer- of winterhabitat door de rugstreeppad.

Zorgplicht en natuurinclusief bouwen

De zorgplicht uit de Wnb blijft te allen tijde gelden. De zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het onderzoek wordt geadviseerd hoe hieraan invulling kan worden gegeven. Ook wordt beknopt ingegaan op de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen. Daartoe zal ook worden aangesloten bij het toetsingskader uit het Convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht op het gebied van natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN); het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,5 km. Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Ook maakt het plangebied geen deel uit van andere beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebied, beschermd weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Stikstof

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft KuiperCompagnons een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 6. In dit onderzoek is beoordeeld of de aanleg- en de gebruiksfase van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats binnen de Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wnb niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

4.9.3 Conclusie

Uit aanvullend ecologisch onderzoek is geconcludeerd dat de werkzaamheden in relatie tot de ontwikkelingen binnen voorliggend plangebied niet leiden tot aantasting van beschermde soorten. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde gebieden. Uit stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden door dit plan, waardoor significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en de Wnb niet leidt tot belemmeringen.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.10.2 Onderzoek

Als basis voor de archeologisch-inhoudelijke onderbouwing heeft de gemeente De Ronde Venen de beschikking over een archeologische beleidskaart uit 2011 met onderliggende rapporten. De

beleidskaart geeft gebiedsdekkend tot op perceelsniveau aan vanaf welke omvang in vierkante meters een plangebied onderzoeksplchtig is. In 2016 is de beleidskaart geactualiseerd. De huidige herziening van de archeologische beleidskaart vormt in combinatie met de onderliggende kaarten en eerdere rapporten de onderbouwing en de basis voor het geactualiseerde archeologiebeleid. Met het geactualiseerde archeologiebeleid heeft de gemeente als doel te komen tot een transparant archeologiebeleid waarmee archeologie efficiënt en effectief wordt ingezet bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, waardoor onnodig archeologisch onderzoek wordt voorkomen.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente kent het plangebied van dit bestemmingsplan grotendeels geen archeologische verwachtingswaarde (categorie 7, vrij). Voor deze gronden is aangetoond of aannemelijk dat geen archeologische sporen meer verwacht worden, en geldt dan ook geen onderzoeksverplichting. Een smalle strook aan de noordkant van het plangebied valt op de archeologische beleidskaart binnen de zone van categorie 5 (vrijstellingsgrens 2.000 m², 30 cm).

In het plangebied zijn binnen de zone met een archeologische verwachting (categorie 5) geen werkzaamheden voorzien die de vrijstellingsgrens overschrijden. Het bouwvlak voor de nieuwe bebouwing valt buiten de zone. Voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is archeologisch onderzoek dan ook niet benodigd. Voor het deel van het plangebied waar een verwachtingswaarde geldt is in dit bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De

aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn vanaf 2021 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energie neutrale gebouwen, zowel bij nieuwbouw als transformatie van bestaande gebouwen. Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer. Vergunningaanvragen die na 1 januari 2021 worden ingediend moeten voldoen aan deze BENG-norm.

Spoorboekje naar een Klimaatneutrale gemeente in 2040 (2017)

Het spoorboekje schetst een actieve werkwijze met bijbehorende heldere en haalbare werksporen, die leiden tot klimaatneutraliteit van De Ronde Venen in 2040. Er wordt geconcludeerd dat nader onderzoek, afstemming en verdieping nodig is om de toe te passen mix in het aanbod van duurzame energie in 2040 vast te stellen. Op basis van onderzoek en maatschappelijke discussie kan bepaald worden met welke vormen van bronnen (wind, zon, biomassa, geothermie) duurzame elektriciteit en warmte kan worden opgewekt. Om de geformuleerde ambitie, het feitelijke spoorboekje, te kunnen realiseren worden de volgende conclusies getrokken:

- Sleutel tot een succesvolle realisatie is het activeren van de kracht van de gemeenschap. Dit vraagt om een werkwijze die is gebaseerd op het creëren van bewustwording en het verleiden van de gemeenschap om mee te doen, goede voorbeelden laten zien en trots zijn op bereikte resultaten. Dit vraagt om een aanpak die zowel een stevige en betekenisvolle start maakt en gelijktijdig nadenkt over te zetten grotere vervolgstappen (2 sporen aanpak)
- Om te komen tot een stevige en betekenisvolle start (spoor 1: Duurzame meters maken) en alvast verdere stappen voor te bereiden (spoor 2: Duurzame meters voorbereiden) is het noodzakelijk om een uitbreiding te maken in de gemeentelijk inzet en hiervoor extra capaciteit en middelen vrij te maken.

Transitievisie Warmte

Tevens heeft de gemeente een Transitievisie Warmte opgesteld, waarin beschreven is hoe de weg naar duurzame warmte eruit ziet. In 2040 dienen alle woningen op een duurzame manier verwarmd te worden. Elke vijf jaar wordt dit document aangescherpt.

Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

In 2021 heeft gemeente De Ronde Venen samen met meerdere partijen binnen provincie Utrecht afgesproken zich te houden aan gezamenlijke afspraken omtrent klimaatadaptief bouwen. De afspraken zijn bedoeld voor zowel nieuwbouw als voor aanpassingen aan bestaande gebouwen. Bij alle projecten in De Ronde Venen volgt de gemeente deze afspraken. De opgestelde doelen en prestatie-eisen zijn per thema weergegeven.

Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht

In 2022 hebben de provincie Utrecht, verschillende gemeenten (waaronder De Ronde Venen) en private partijen het Convenant duurzame woningbouw provincie Utrecht ondertekend. Vertrekpunt van dit convenant is de ambitie van de provincie Utrecht om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. De provincie Utrecht staat namelijk voor een flinke bouwopgave. In de periode tot 2030 is de ambitie om jaarlijks 10.000 woningen te realiseren. Tot 2040 is er een opgave om tot 170.000 woningen te bouwen. Tegelijkertijd is er de taak om zo toekomstbestendig duurzaam mogelijk te bouwen.

Het convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar het convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en de energietransitie. De Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht zijn in dit convenant overgenomen.

Het convenant bestaat uit twee delen: de overwegingen en afspraken die de ondertekenaars onderschrijven en de bijlagen met daarin het toetsingskader. In het convenant zijn de afspraken, de intenties en het bijbehorend handelingsperspectief opgenomen. Om zoveel mogelijk gezamenlijk op te kunnen trekken, doet het convenant recht aan de verschillen in ambities van betrokken partijen. Daarom is één kader geïntroduceerd waarbinnen ruimte is voor de ambitieniveaus 'brons', 'zilver' en 'goud'. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar bovengaan en goud is echt een koplopers ambitie. In het convenant wordt een totaaloverzicht van het toetsingskader getoond (bijlage 1), waarna de inhoud van het kader verder is uitgewerkt (bijlage 2). Per onderwerp wordt beschreven wat het doel is, welke indicatoren daar onderdeel van uitmaken en welke normen passen bij brons, zilver en goud. De gemeente De Ronde Venen heeft gekozen voor minimaal 'brons'.

4.11.2 Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in ieder geval voldaan aan de wettelijke normen en vereisten. Zo wordt de nieuwe bebouwing gasloos en tenminste als bijna energieneutrale gebouwen (BENG) gerealiseerd. Waar mogelijk wordt aangesloten bij de gestelde duurzaamheidskaders, vanuit het gemeentelijk beleid en het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht. In het Ruimtelijk kader voor De Meijert zijn hiervoor al uitgangspunten geformuleerd, die in de uitwerking van de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte nader worden ingevuld.

In het Ruimtelijk kader is aandacht besteed aan de uitgangspunten ten aanzien van duurzaam bouwen. Door energieneutraal of nul-op-de-meter te bouwen blijven de energielasten en dus de totale woonlasten betaalbaar. Dit is interessant voor de huurder of de koper van een woning die de investering doet. Daarbij is het van belang om een balans te vinden tussen duurzaamheid en investering, ook om de betaalbaarheid te kunnen borgen. Daarnaast zal bij de ontwikkelingen in De Meijert rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- Positionering van gebouwen en ramen zo dat ze zon binnenhalen en vasthouden in de winter en dat juist minder doen in de zomer.
- Zorgen voor een goede positie van het dak ten opzichte van de zon, zodat zonnepanelen een optimaal rendement halen.
- Ontwerpen van de daken op zo'n manier dat er zo veel mogelijk dakoppervlak bedekt kan worden met zonnepanelen. Dat betekent weinig verschillende dakvlakken en onderbrekende elementen.
- Zorgen voor goede plekken voor buitenunits van warmtepompen. Het is belangrijk dat bewoners zo min mogelijk last ervaren van het geluid en de trillingen van warmtepompen. Voor de uitstraling van de wijk is het minder wenselijk dat warmtepompen aan de voorkant op de grond, aan gevels of

daken geplaatst worden. Tenzij ze mooi weggewerkt kunnen worden, bijvoorbeeld door ze eruit te laten zien als een schoorsteen.

- Daar waar dat landschappelijk gezien kan, mogelijk leggen van zonnepanelen boven een cluster van parkeerplaatsen.
- Grote bomen liefst niet op plekken neerzetten waar ze veel schaduw werpen op zonnepanelen, en juist wel op plekken waar ze als een natuurlijk zonnescherm functioneren. Ook worden bestaande bomen zo veel mogelijk gerespecteerd.

Daarnaast gaat het Ruimtelijk kader in op de uitgangspunten voor de openbare ruimte in het gebied. Belangrijk element daarin is een groene inrichting met groene verbindingen richting de omgeving. Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. De urgentie voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen is evident. De biodiversiteit loopt terug en de gevolgen van de klimaatverandering zijn merkbaar in de dagelijkse leefomgeving. De zomers kunnen extreem droog zijn waardoor de bodem daalt en planten en dieren het moeilijker hebben. Daartegenover staan hevigere buien met veel overlast tot gevolg. Een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de leefomgeving draagt bij aan het terugdringen van de negatieve effecten. En daarnaast zorgt een leefomgeving met meer biodiversiteit, een robuuste waterhuishouding, minder hittestress, en een op natuurlijke wijze gezuiverde lucht ook voor het welzijn van mensen. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. In het plangebied wordt de toepassing van verharding beperkt. Er komt groen waar het kan, en verharding alleen waar het moet. Waar mogelijk wordt halfverharding en/of halfopen verharding toegepast (parkeerplaatsen uit te voeren met halfopen verharding). Het beperken van verharding, het groen (schaduw) en de waterstructuur (verkoeling) dragen bij aan het voorkomen van hittestress.

De precieze invulling van duurzaamheidsmaatregelen in het plangebied wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij zal worden aangesloten bij het toetsingskader uit het Convenant duurzame woningbouw provincie Utrecht, waarbij minimaal niveau 'brons' het uitgangspunt is.

4.11.3 Conclusie

Het plan voldoet in ieder geval aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid, en geeft waar mogelijk invulling aan de verschillende duurzaamheidskaders. De uitgangspunten uit het Ruimtelijk kader worden in de definitieve bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte nader uitgewerkt.

4.12 Mobiliteit

4.12.1 Kader

Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030

Op 27 november 2023 heeft de gemeenteraad het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan vastgesteld. Voorheen was het mobiliteitsbeleid van de gemeente vastgelegd in het Beleidsplan Verkeer 2017-2021. Dit beleidsplan is feitelijk verlopen en geeft bovendien onvoldoende handvatten voor de beschreven ontwikkelingen en opgaven die op dit moment spelen. In het nieuwe beleidsplan, het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030, maakt de gemeente de keuzes voor hoe het gemeentelijke mobiliteitssysteem vorm te geven tot 2030, om zo de ambitie te halen om ook in 2040 een leefbare, vitale en bereikbare gemeente te zijn. Dit Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan bestaat uit een overkoepelende visie voor 2040, en een ambitie en beleidsuitgangspunten voor vijf thema's: bereikbaarheid, veiligheid & leefbaarheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en parkeren.

Om ook in 2040 een bereikbare, leefbare en verkeersveilige gemeente te zijn, moet de zogenoemde mobiliteitstransitie ook in De Ronde Venen vorm krijgen: actieve en duurzame mobiliteit moet een

grotere plaats in het mobiliteitssysteem krijgen, naast de automobilititeit. Er zijn dus maatregelen nodig om de noodzakelijke wijzigingen in het mobiliteitsgedrag van de bewoners en bezoekers te bewerkstelligen. Dit betekent dat maatregelen minder op basis van meldingen van bewoners worden genomen (zoals in het huidige beleid) en meer op basis van analyses en prognoses. Hiermee kunnen zowel huidige knelpunten worden opgelost als toekomstige mobiliteitsknelpunten worden voorkomen.

De gemeente kiest daarom voor actief mobiliteitsbeleid dat bijdraagt aan deze ambitie. In dit actieve beleid staat actieve en duurzame mobiliteit (Stappen en Trappen) qua prioriteit voorop, gevolgd door het Openbaar vervoer en op maat gemaakte mobiliteitsdiensten (MaaS). De Privéauto krijgt hierbij de minste prioriteit. Het gaat hierbij niet om het belemmeren van autogebruik, maar om het verbeteren van de voorzieningen en infrastructuur voor alternatieven. Door het toepassen van dit principe, genaamd STOMP, geeft de gemeente prioriteit aan kwetsbare en actieve verkeersdeelnemers, zonder de auto(infrastructuur) als oplossing uit te sluiten.

4.12.2 Onderzoek

Verkeer

Verkeersstructuur en ontsluiting

In het Ruimtelijk kader voor De Meijert is al nagedacht over de ontsluitingsstructuur voor het gebied. In het plan is één hoofdontsluiting van de wijk opgenomen, via de Doctor J. van der Haarlaan. Vanuit die ontsluitingsweg wordt het verkeer verdeeld in zuidwestelijke en zuidoostelijke richting. In zuidoostelijke richting zorgt onder andere de Prinses Margrietlaan voor een verbinding met het dorpscentrum van Mijdrecht, en verder richting het noorden en oosten de provinciale wegen N201 en N212. Daarbij is in het Ruimtelijk kader geconcludeerd dat het toenemende aantal verkeersbewegingen door de woningen die worden toegevoegd is in te passen op de Doctor J. van der Haarlaan en verdere ontsluiting. Op de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkelingen wordt verderop nader ingegaan.

Daarnaast wordt in de herontwikkeling van De Meijert aandacht besteed aan de infrastructuur voor langzaam verkeer. Zo zijn er voor fietsers en voetgangers meerdere verbindingen naar de omgeving voorzien (onder andere via park De Meijert en het Wickelhofpark). De entree van park De Meijert op de hoek van de Doctor J. van der Haarlaan en de Prinses Margrietlaan wordt aantrekkelijker en ruimer ingericht. Verder komen er in totaal drie fiets-/voetgangersbruggen, waarbij de brug naar Kamille ook geschikt is voor nood- en hulpdiensten. Deze langzaam verkeersontsluitingen vallen grotendeels buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Verkeersgeneratie

In het kader van de totale ontwikkeling van De Meijert heeft Royal HaskoningDHV een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte van het plan (bijlage 7). Op basis van een voorkeursmodel is nagegaan van hoeveel parkeerplaatsen moet worden uitgegaan bij het opgegeven woningbouwprogramma, hoeveel verkeer dat programma genereert en welke consequenties dat verkeer heeft op de bestaande weginfrastructuur.

Om vast te stellen welke consequenties de komst van het plan De Meijert heeft op het verkeersaanbod op de Doctor J. van der Haarlaan, is berekend hoeveel verkeer het plan zal genereren op een gemiddelde werkdag. Daarvoor is gebruik gemaakt van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381. Op basis van het verwachte programma is de verkeersgeneratie van de gehele ontwikkeling berekend, zoals weergegeven in tabel 4.4. Hieruit volgt dat de totale ontwikkeling van De Meijert per saldo resulteert in circa 1.486 verplaatsingen per werkdagemaal.

Verkeersgeneratie	Wonen		Verkeersgeneratie			
Woningtype	Woningsegment	Aantal	Verpl per woning/ eenheid	Werkdag x1,11	Totaal aantal	Na afronding
Appartementen	huur, midden/goedkoop	132	4,1	4,551	600,7	601
Rijenwoning vierkamerwoning	koop, tussen/hoek	16	7,4	8,214	131,4	132
Zorgwoningen		27	2,6	2,886	77,9	78
Aanleunwoningen		27	2,6	2,886	77,9	78
Gezondheidscentrum		21	20,05		421,1	422
Tandartspraktijk		1	32,7		32,7	33
Apotheek		1	142		142,0	142
Totaal		225			1483,8	1486

Tabel 4.4: Verkeersgeneratie De Meijert (bron: Royal HaskoningDHV, 30 april 2024).

Voor de berekening van het extra verkeersaanbod dat het plan genereert op de Doctor J. van der Haarlaan, is verder nagegaan hoeveel verkeer dit in een spitsuur in de ochtend en avond veroorzaakt. Daaruit blijkt dat per saldo er gemiddeld in het ochtendspitsuur 92 motorvoertuigen en in het avondspitsuur 150 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) rijden van/naar De Meijert op de Doctor J. van der Haarlaan.

Vervolgens is berekend wat deze verkeersgeneratie van de ontwikkeling van De Meijert betekent voor de verkeersintensiteiten op de Doctor J. van der Haarlaan. In mei 2021 heeft de gemeente tellingen laten uitvoeren op de Doctor J. van der Haarlaan. Op een gemiddelde werkdag zijn toen circa 3.050 mvt/etm geteld. Omdat in mei 2021 nog sprake was van een corona-effect op het verkeer, is de waargenomen intensiteit opgehoogd naar het niveau van de situatie voor de coronacrisis (2019). Dat betekent dat de werkdagemaalintensiteit zonder plan De Meijert wordt berekend op 3.660 mvt/etm.

Daarbij komen dan de circa 1.500 mvt/etm vanwege de gehele ontwikkeling van De Meijert. Deze verkeersbewegingen verdelen zich in twee richtingen, waarbij ervan uitgegaan is dat dit in beide richtingen circa 50% zal zijn. Dit resulteert in 750 mvt/etm extra per wegvak. In totaal zullen dan in de toekomstige situatie circa 4.410 mvt/etm van de Doctor J. van der Haarlaan gebruik gaan maken. De avondspits zal daarbij het drukste uur zijn met circa 445 mvt/uur.

Geconcludeerd wordt dat deze intensiteiten goed zijn te verwerken op de wegen ter plaatse. Deze passen ook binnen de veelal voor een erftoegangsweg gehanteerde criteria ten aanzien van de intensiteit.

Sinds de uitvoering van het verkeersonderzoek is het programma in De Meijert Oost licht gewijzigd. Zo is het aantal wooneenheden iets toegenomen; tegelijkertijd is het type zorgwoningen gewijzigd, waarvoor ook een lagere parkeernorm wordt gehanteerd. Zo is de parkeervraag voor de functies in het plangebied ongeveer gelijk gebleven. Hierdoor zal de verkeersgeneratie naar verwachting ook niet significant hoger zijn, en nog steeds goed inpasbaar zijn in de omliggende wegen.

Parkeren

Ruimtelijk kader

In het Ruimtelijk kader voor De Meijert is al ingegaan op de parkeeroplossing voor het gehele ontwikkelgebied. Gelet op het totale programma voor De Meijert wordt daarbij rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing van het parkeren, en wordt voor het benodigde parkeren van de verschillende deelgebieden een mix van parkeeroplossingen voorgesteld. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de centrale groene verbinding, en vindt het parkeren (inclusief bezoekersparkeren) geheel of gedeeltelijk plaats op eigen terrein.

Parkeeronderzoek De Meijert

Voor de herontwikkeling van De Meijert heeft Royal HaskoningDHV de parkeerbehoefte onderzocht. Deze aparte rapportage is opgenomen in bijlage 12. Ten opzichte van het eerdere verkeersonderzoek

is hierin het actuele programma voor De Meijert Oost verwerkt. In de gemeentelijke nota “Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023–2030” zijn parkeernormen opgenomen voor diverse functies. Afhankelijk van het type woon- of gezondheidsfunctie en de locatie binnen de gemeente gelden verschillende normen per eenheid. Op basis van het actuele programma is daarmee de parkeervraag voor de gehele gebiedsontwikkeling berekend. Daarbij wordt in opdracht van de gemeente afgeweken van de parkeernorm voor zorgwoningen; zie hiervoor ook het kopje ‘Parkeeropgave De Meijert Oost’. Verder is uitgegaan van een reductie van 8 parkeerplaatsen vanwege de inzet van 2 deelauto’s.

De berekende parkeervraag is te zien in tabel 4.5. Hieruit volgt dat op basis van het verwachte programma en de te hanteren parkeernormen in totaal 323 parkeerplaatsen benodigd zijn, om aan de parkeervraag te voldoen.

Woningtype	Woningsegment	Aantal	Parkeer-norm	Aantal pp	Benodigd
De Vries en Verburg					
Rijwoningen	vrije sector koop	8	0,3	2,4	
Appartement sociaal	huur, midden/goedkoop	43	1,4	60,2	
Subtotaal		51			63
Bolton					
Zorgwoningen		42	0,5	21	
Aanleunwoningen		27	1,1	29,7	
Gezondheidscentrum		21	2,15	45,2	
Consultatiebureau		1	1,85	1,9	
Fysiotherapiepraktijk		5	1,75	8,8	
Apotheek		1	3,15	3,2	
Subtotaal		69			110
Cazas					
Appartementen sociaal	huur, midden/goedkoop	47	1,4	65,8	
Subtotaal		47			66
Locatie Batenburg					
Koop Eengezinswoningen	vrije sector	11	1,9	20,9	
Koop Etage goedkoop 1	vrije sector	32	1,6	51,2	
Koop Etage midden 2		7	1,8	12,6	
Koop Etage duur 3		4	2	8	
Subtotaal		54			93
Af i.v.m. deelauto's					-8
Saldo vanwege deelauto's					85
Totaal		221			323

Tabel 4.5: Parkeervraag De Meijert (bron: Royal HaskoningDHV, 15 april 2025).

Er kan evenwel sprake zijn van dubbelgebruik; niet op ieder moment is de vraag even groot. Daarom is het van belang om rekening te houden met dubbelgebruik door middel van een parkeerbalans. Om niet meer parkeerplaatsen te realiseren dan er redelijkerwijs noodzakelijk zijn, is dan ook een parkeerbalans voor het gebied als geheel opgesteld.

Aan de hand van de in het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan genoemde aanwezigheidspercentages is een raming opgesteld van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Op basis van de parkeerbalansberekeningen blijkt dat voor het plan de werkdagavond maatgevend is. In dat geval zijn 231 parkeerplaatsen vereist, waarvan 170 plus 2 deelauto's voor de bewoners, 53 voor bezoekers en verzorgenden en 6 voor de sociaal-medische functies. Omdat een 100% bezetting van parkeerplaatsen praktisch niet realistisch is, is gerekend met een bezetting van 90%. Dat betekent dat per saldo in totaal 257 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Aan de hand van een parkeeronderzoek op een deel van de Doctor J. van der Haarlaan en omgeving kan vervolgens worden bepaald, hoeveel nieuwe parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd. Er is een parkeerbezettingsonderzoek uitgevoerd om na te gaan hoeveel parkeerplaatsen van het totaal aantal beschikbare plaatsen in de omgeving gebruikt worden.

In dit onderzoek is uitgegaan van 193 parkeerplaatsen binnen het gehele stedenbouwkundig plan voor De Meijert. Dit betekent dat op het maatgevende tijdstip (werkdagavond) binnen het plan De Meijert zelf een tekort van 64 parkeerplaatsen zal optreden (bij een bezettingsgraad van 90%). Deze zullen in de omgeving gevonden moeten worden.

In de nacht zijn volgens de berekeningen 198 parkeerplaatsen voor bewoners noodzakelijk; 220 bij een bezettingsgraad van 90%. Binnen het gehele gebied van De Meijert is er dan nog een tekort van 27 parkeerplaatsen, die elders nodig zijn.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er totaal binnen het onderzoeksgebied (secties 1 en 2 – locaties langs de Doctor J. van der Haarlaan) 90 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Sinds de uitvoering van het onderzoek is het aantal plaatsen hier teruggebracht tot 64. Daarvan zijn er in de maatgevende avondperiode maximaal 20 bezet, ofwel 44 beschikbaar. Er moeten dus nog 20 parkeerplaatsen elders beschikbaar zijn, bijvoorbeeld langs de westelijk gelegen weg in het plangebied en op de Doctor J. van der Haarlaan ten zuidwesten van de Brunel. Een inventarisatie leert dat op deze wijze in de parkeervraag kan worden voorzien. Daarmee kan het tekort binnen het plan in de werkdagavond voldoende worden gecompenseerd ruim binnen de gehanteerde loopafstand van 400 m. De gemeente hanteert hierbij een maximum van 50 parkeerplaatsen om te lange loopafstanden te voorkomen.

Parkeeropgave De Meijert Oost

In aanvulling op het parkeeronderzoek voor De Meijert als geheel, heeft Mobycon een nadere onderbouwing opgesteld van de parkeeropgave voor de ontwikkeling in De Meijert Oost. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 11.

In dit rapport zijn, op basis van het gemeentelijk beleid, het parkeeronderzoek voor De Meijert en de kenmerken van de ontwikkeling in De Meijert Oost, allereerst de uitgangspunten voor het bepalen van de parkeeropgave uiteengezet. Vervolgens is onderzocht wat de potentie is voor het hanteren van een lagere parkeernorm, voor de specifieke functie (zorgwoningen) die in het plan is voorzien. Daarbij is gebruik gemaakt van referenties van vergelijkbare projecten, en een onderzoek naar de parkeervraag voor dergelijke zorgvoorzieningen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een parkeernorm van 0,5 per zorgwoning gehanteerd kan worden, in afwijking van de geldende parkeernorm van 0,6 per wooneenheid. Ook zijn op basis van de resultaten van het parkeerdrukonderzoek de aanwezigheidspercentages bijgesteld.

Vervolgens is de parkeeropgave voor De Meijert Oost bepaald. Op basis van het actuele programma en de gedeeltelijk bijgestelde parkeernormen is allereerst de normatieve parkeervraag berekend. Die is weergegeven in tabel 4.6.

Functie beleid	Aantal	Parkeernorm	Per	Parkeervraag
Zorgappartementen	42	0,5	wooneenheid	21,0
Aanleunwoning bewoners	27	0,80	woning	21,6
Gezondheidscentrum	21	2,15	behandelkamer	45,2
Consultatiebureau	1	1,85	behandelkamer	1,9
Fysiotherapiepraktijk	5	1,75	behandelkamer	8,8
Apotheek	1	3,15	vestiging	3,2
Aanleunwoning bezoekers	27	0,30	woning	8,1

Tabel 4.6: Berekening normatieve parkeervraag De Meijert Oost (bron: Mobycon, april 2025).

Op basis van de normatieve parkeervraag is een nadere berekening uitgevoerd waarbij dubbelgebruik is toegepast. Daaruit volgt dat de maatgevende parkeervraag voor de ontwikkeling in het plangebied afgerond 92 parkeerplaatsen bedraagt (werkdagochtend), als De Meijert Oost als op zichzelf staand deelgebied wordt beschouwd.

De ontwikkeling in De Meijert Oost dient echter te worden gezien in het grotere ontwikkelgebied De Meijert. Dit bestaat namelijk uit vier deelgebieden, waarbinnen dubbelgebruik mogelijk is. In het onderzoek is de parkeeropgave daarom ook in dit bredere perspectief beschouwd.

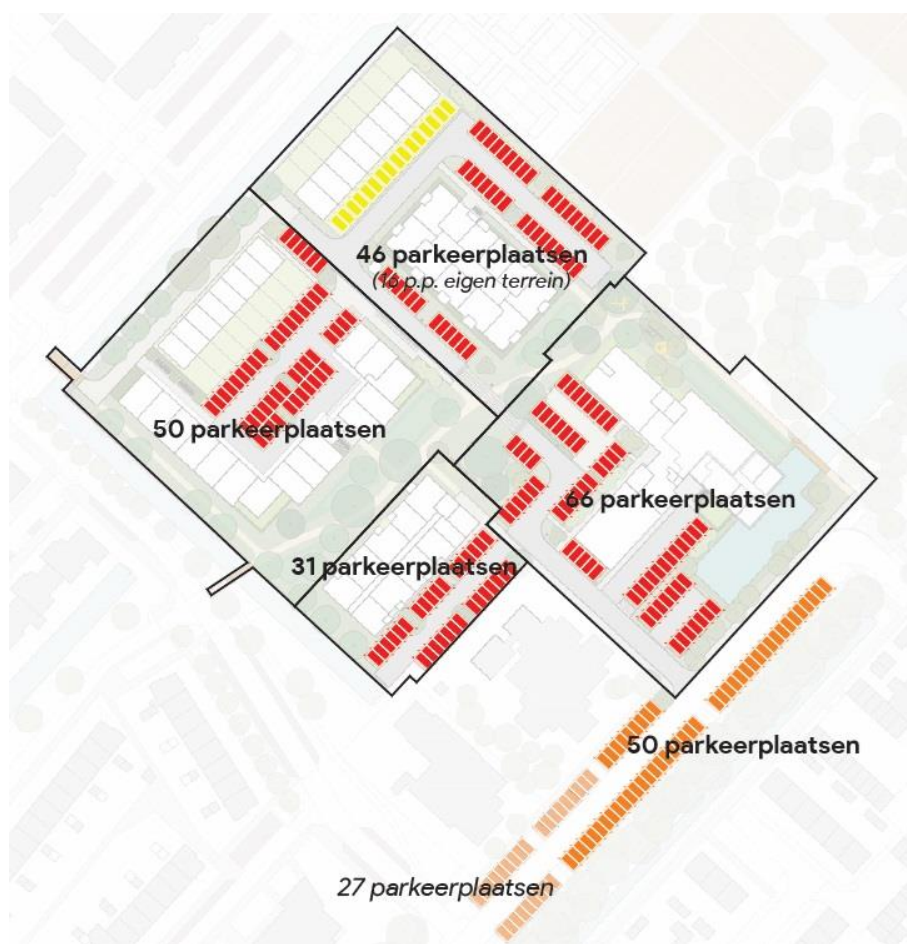
Hoewel de maatgevende parkeeropgave voor De Meijert Oost 92 parkeerplaatsen betreft (werkdagochtend), is de parkeervraag van 42,3 parkeerplaatsen tijdens het maatgevende moment voor De Meijert als geheel (werkdagavond) maatgevend. Overdag, wanneer de zorgfuncties het meeste parkeervraag genereren, kan er namelijk worden verondersteld dat er veel restcapaciteit is op de parkeerplaatsen die 's avonds en 's nachts voor de woningen worden gebruikt. Het maatgevende moment op de werkdagavond komt namelijk voort uit de maatgevende momenten voor woonfuncties.

Op basis van de bevindingen uit dit onderzoek van Mobycon, heeft Royal HaskoningDHV het parkeeronderzoek voor De Meijert als geheel geactualiseerd. Daarin zijn het actuele programma van De Meijert Oost en de gewijzigde parkeernorm voor de zorgwoningen verwerkt. Hierop is onder het kopje 'Parkeeronderzoek De Meijert' nader ingegaan. Daaruit is gebleken dat met het actuele programma aan de parkeeropgave kan worden voldaan, door gebruik te maken van de 193 parkeerplaatsen binnen De Meijert en voor de piekmomenten van de bestaande restcapaciteit aan de Doctor J. van der Haarlaan.

Parkeeroplossing De Meijert Oost

Op basis van de berekende parkeervraag is voor de verschillende deelgebieden van De Meijert in samenhang een voorlopige parkeeroplossing uitgewerkt. Daarin zijn binnen het voorliggende plangebied 66 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein, rondom de bebouwing. Zoals te zien in afbeelding 4.6 gaat het laatste ontwerp hoofdzakelijk uit van dwarsparkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg ten noorden en zuiden van de nieuwe bebouwing in het plangebied. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van bezoekersparkeerplaatsen aan de Dr. J. van der Haarlaan. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat daar voldoende ruimte is om op het maatgevende moment het tekort voor het gehele ontwikkelgebied De Meijert te compenseren.

Doordat een deel van het bezoekersparkeren voor De Meijert aan de rand van het gebied is voorzien (Doctor J. van der Haarlaan), ontstaat de kans om een groen en informeel middengebied te realiseren. Gezien de loopafstand tussen de woningen en het parkeren is een goede en veilige voetgangersverbinding nodig. De parkeerplaatsen worden groen ingericht. Zo kunnen parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen, omzoomd met hagen/bodembedekkers en kan een waterdoorlatend materiaal (halfopen verharding) worden gebruikt.



Afbeelding 4.6: Beoogde parkeeroplossing De Meijert (Atelier Dutch, november 2023).

De exacte invulling van de parkeeroplossing wordt nog nader uitgewerkt, in samenhang met de groene inrichting van de openbare ruimte en de parkeerbehoefte van de andere deelgebieden van De Meijert. Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In de regeling is bepaald dat moet worden voldaan aan de in de bijlage bij de regels opgenomen parkeernormen. Die normen zijn afkomstig uit het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030. Door deze als concrete normen aan het plan te koppelen, kunnen ze ook worden gebruikt als voorwaarde voor het gebruik van gronden en bouwwerken. Daarmee is ondervangen dat ook bij een eventuele gebruikswijziging (toegelaten binnen de bestemming) wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij omgevingsvergunning kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken, waarbij het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan (dan wel een wijziging daarvan) wordt betrokken. Van deze bepaling kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt voor het hanteren van een lagere parkeernorm voor de zorgwoningen, zoals in deze paragraaf beschreven en onderbouwd.

Tot slot zijn in het Ruimtelijk kader en het onderzoek van Royal HaskoningDHV de mogelijkheden verkend voor het realiseren van deelmobiliteit in het gebied. Als er deelauto's bij de locatie komen, kan het totaal aantal parkeerplaatsen omlaag waardoor er meer ruimte vrijkomt voor bijvoorbeeld meer groen. Ook valt te denken aan elektrische deelscooters of deel- of buurtbakfietsen. De mogelijkheden hiertoe worden nader onderzocht.

4.12.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteiten inclusief de verkeersgeneratie als gevolg van alle ontwikkelingen in De Meijert goed verwerkt kunnen worden door de omliggende wegen. Daarnaast is de parkeerbehoefte voor het plangebied bepaald. Voor de ontwikkeling binnen dit plangebied zal worden

voorzien in een passende parkeeroplossing, grotendeels op eigen terrein langs de ontsluitingsweg rondom de nieuwe bebouwing, voor een deel wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen langs de Doctor J. van der Haarlaan.

4.13 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.13.1 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In voorliggend plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.

4.13.2 Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Oorspronkelijk uit 2002, is het op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Op 1 januari 2018 is een beleidswijziging in het LIB doorgevoerd waardoor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen woningen kan voorzien binnen de 20ke contour rondom luchthaven Schiphol.

Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. De hoofddoelen hiervan zijn:

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

Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden. Onder meer zijn beperkingen gesteld aan de hoogte van de bebouwing, door middel van toetshoogtes. Bestemmingsplannen dienen deze toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien de Minister hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radaradvies heeft afgegeven. Voor de radartoets gelden afzonderlijke (en lagere) toetshoogtes.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet in een zone waarvoor beperkingen gelden ten aanzien van bebouwing (bijlage 3 LIB). Wel valt het binnen het beperkingengebied voor hoogte uit het LIB. Op grond van artikel 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied geldt een toetshoogte van 146 m +NAP en een toetshoogte radar van 60-80 m +NAP. De maximale hoogtes uit het LIB worden met de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan niet overschreden, en vormen zodoende geen belemmering.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd is. De kosten en daarmee het financiële risico van de ontwikkeling worden, ook in het geval van een eventueel 'terugvalscenario', gedragen door de initiatiefnemer.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Planvorming en participatieproces

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw gebouw met zorg- en aanleunappartementen en een gezondheidscentrum met verschillende voorzieningen mogelijk. Daarmee wordt voorzien in een behoefte aan deze voorzieningen in de gemeente. Met de ontwikkeling krijgt een momenteel braakliggend perceel een nieuwe invulling. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de bredere herontwikkeling van De Meijert. Naast de ontwikkelingen binnen het voorliggende plangebied is hier voorzien in woningbouw, gedeeltelijke transformatie van de sportvoorzieningen en een nieuwe (groene) inrichting van de openbare ruimte.

Voor de herontwikkeling van het gehele gebied De Meijert is een Ruimtelijk kader opgesteld. Het Ruimtelijk kader is mede tot stand gekomen op basis van een uitgebreid participatieproces. Zo heeft er in september 2021 een informatiebijeenkomst (verdeeld over drie sessies) plaatsgevonden. Ruim honderd omwonenden en belangstellenden zijn geïnformeerd over de plannen, waarbij er drie modellen zijn gepresenteerd en ruimte was voor vragen en opmerkingen. Vervolgens hebben tussen november 2021 en april 2022 drie bijeenkomsten plaatsgevonden met een klankbordgroep, die bestond uit direct betrokkenen en omwonenden. In de bijeenkomsten zijn verschillende modellen gepresenteerd en besproken. De opmerkingen en aandachtspunten die hierbij naar voren kwamen zijn na de bijeenkomsten in de modellenstudie en uitwerking van de plannen meegenomen en/of nader onderzocht. Zo is onder meer onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie door het plan, gekozen voor een model met een enkele auto-ontsluiting op de Doctor J. van der Haarlaan en de tennishal-locatie betrokken in het plan. In mei 2022 is daarnaast nog een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis in Mijdrecht. Ruim honderd belangstellenden hebben daar de twee voorkeursmodellen bekeken en zijn hierover in gesprek gegaan met de aanwezige ambtenaren. Aan de hand van reactieformulieren hebben zij hun voorkeur en aandachtspunten aangegeven. Met die input is vervolgens het voorkeursmodel verder uitgewerkt.

Tot slot hebben omwonenden een brief ontvangen over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Hierin stond welke mogelijkheden zij hadden om een zienswijze op de plannen in te dienen. Tevens werden ze in deze brief uitgenodigd voor de inloopavond op 23 januari 2024. Op deze avond organiseerde de gemeente samen met de betrokken ontwikkelaars een bijeenkomst waar omwonenden en andere belangstellenden vragen konden stellen over de bestemmingsplannen en de verdere procedure.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast is in de bestemmingsplanprocedure ook formeel de mogelijkheid geboden om zienswijzen (op het ontwerpbestemmingsplan) in te dienen.

6 Procedure

6.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) voor advies toegezonden aan verschillende overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV);
- Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU);
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

De provincie Utrecht heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan en heeft geen opmerkingen op het plan gegeven.

Het waterschap heeft enkele opmerkingen gegeven bij de waterparagraaf, waarbij onder meer wordt ingegaan op een integrale inrichting van het watersysteem van het gehele gebied. Over de opmerkingen en openstaande punten is nader afgestemd tussen het waterschap, de gemeente en initiatiefnemer. De uitkomsten zijn in de waterparagraaf van het bestemmingsplan verwerkt.

De ODRU heeft de verschillende relevante milieuonderzoeken bij het bestemmingsplan beoordeeld. Naar aanleiding van het advies en de opmerkingen over geluid door wegverkeer (Wgh) en de tennisvelden (milieuzonering) is nadere afstemming met de ODRU gezocht. Tussen de gemeente, ODRU en ontwikkelaar heeft bovendien overleg plaatsgevonden over de te nemen maatregelen. Daarnaast zijn het stikstofonderzoek (onder voorwaarden) en het lichthinderonderzoek akkoord bevonden.

De VRU heeft geen opmerkingen gegeven die hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze hierop in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn in een Nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De Nota van zienswijzen is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting. Per reactie wordt hierin aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open

bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.