

Toelichting

op het bestemmingsplan

Oudhuijzerweg 41 te Wilnis



Versienummer: 6 maart 2023

Plannaam: NL.IMRO.0736.BP051oudhuijzer41-VA01

Status: Definitief

Auteur: initiatiefnemer A. van Vliet, met ondersteuning van Buro SRO

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	3
1.3	Planologisch regime	5
1.4	Leeswijzer	6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1	Inleiding	14
3.2	Rijk	14
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk Beleid	21

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1	Water	28
4.2	Bodem	30
4.3	Flora en fauna	33
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.5	Geluid	34
4.6	Lucht	39
4.7	Externe veiligheid	41
4.8	Geur	43
4.9	Milieuzoneringen	43
4.10	M.E.R.-beoordeling	45
4.11	Verkeer en parkeren	46

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording 48

Hoofdstuk 6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1	Financiële uitvoerbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen:

- 1 Aanmeldnotitie MER
- 2 Ecologische QuickScan EONW, 5 mei 2021
- 3 Rapport aanvullend bodemonderzoek
- 4 Overleg met omwonenden
- 5 Rapport geluidsmeting 12 januari 2023
- 6 Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Oudhuijzerweg 41 te Wilnis, kadastraal aangeduid als De Ronde Venen, sectie A 1854, is een bedrijfspand gevestigd met een woonschip en een fietsenschuur, welke hebben toebehoord aan de inmiddels overleden ouders van de indiener van dit projectinitiatief, één van de huidige erfgenamen/eigenaren. Nu er al vele jaren geen sprake meer is van een bedrijfsuitoefening en deze in de toekomst ook niet meer te voorzien is, wensen de huidige eigenaren de gedeeltelijke bedrijfsbestemming en de gedeeltelijke bestemming woonschip op de locatie op te heffen en aan te passen tot een woonlocatie voor het gehele perceel, kadastraal bekend onder nummer A 1854.

De wens is om het perceel te saneren, de verzakte bodem op te hogen en daarop een nieuwe vrijstaande woning op te richten.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een gewijzigde bestemming te worden gevoerd overeenkomstig de voorschriften in de WRO Hoofdstuk 3. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een toelichting op de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Met dit document wordt invulling gegeven aan deze bepaling. Het bestemmingsplan is genummerd NL.IMRO.0736.BP051oudhuizer41-OW01.

In deze toelichting komen alle relevante aspecten aan de orde, op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het doel van deze toelichting is daarmee om de ruimtelijke haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Oudhuijzerweg 41 te Wilnis, dat gelegen is aan de oostzijde van de provinciale weg N212, onderdeel uitmakend van het voormalige bestemmingsplan Kom Wilnis. Vanaf 27 juni 2013 is dit bestemmingsplan vervangen door de beheersverordening Kom Wilnis.



Figuur 1 Kadastrale kaart, sectie A 1854

Nadere detaillering van het perceel aan de hand van de kadastrale kaart.

De locatie en de omliggende bebouwing zijn op de volgende luchtfoto's zichtbaar gemaakt (foto's daterend juli 2020). Het perceel wordt begrensd aan de zuidkant met de uitrit naar de Oudhuijzerweg en aan de noordkant door de Ringvaart.



Figuur 2 luchtfoto vanaf de Ringvaartzijde



Figuur 3 perceel met bestaande opstallen, begrenzing met rode markering aangegeven

1.3 Planologisch regime

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de beheersverordening Kom Wilnis, zoals deze op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen is vastgesteld. Het plan is bekend onder het nummer: NL.IMRO.0736.BV004komwilnis-va01

Met deze beheersverordening is de bestaande bebouwing en het gebruik van de bestaande bebouwing vastgelegd, zoals dit oorspronkelijk is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Wilnis 2000



*Figuur 4 Huidige indeling van de locatie Oudhuijzerweg 41
Uitsnede uit de plankaart Bestemmingsplan Kom Wilnis, blad 3*

Ingevolge het bepaalde in de beheersverordening geldt voor het perceel Oudhuijzerweg 41 op het gedeelte grenzend aan de Ringvaart de bestemming 'woonschepenligplaats' (in figuur 4 aangeduid met cijfer 1) en op het overige gedeelte de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' (in figuur 4 aangeduid met cijfer 4).

Hoewel er van 1964 tot en met 2018 (54 jaar) een familie op het perceel heeft gewoond, is vanwege de hoofdbestemming bedrijfsdoeleinden toch aanpassing van deze bestemmingen vereist via een nieuwe planprocedure volgens de WRO. Dit komt tot uiting in paragraaf 3 het vaststellingsbesluit over de beheersverordening Kom Wilnis van 27 juni 2013, waarin het volgende is verwoord:

“Omdat wijzigingsbevoegdheden binnen een beheersverordening niet kunnen worden overgenomen, is het volgende niet langer mogelijk in kom Wilnis:

- *Het verwijderen van bepaalde aanduidingen op woonpercelen of percelen met een gemengdefunctie (die aangeven dat er ook nog andere functies zijn toegestaan);*
- *Het wijzigen van bedrijfs- en recreatieve percelen (onder voorwaarden) in woonpercelen;*
- *Het wijzigen van bedrijfs- en groenpercelen op specifieke locaties in bepaalde anderepercelen, die gekenmerkt worden door een andere vorm van gebruik”*

Deze bepalingen zijn van toepassing op de locatie Oudhuijzerweg 41 en maken daarom een volledige bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

In de beheersverordening is tevens een zonering en aanlegvergunningstelsel opgenomen voor archeologie. Dit betreft een wettelijke verplichting, geldend voor het gehele omliggende deel van de Oudhuijzerweg. Op de locatie is tevens de Paraplu beheersverordening Parkeren van toepassing, met identificatienummer NL.IMRO.0736.BVO10Parkerenbv-va01.

1.4 Leeswijzer

In **Hoofdstuk 2** is de planbeschrijving opgenomen, met de oude en nieuwe situatie, alsmede de motivering van de achtergronden voor de gevraagde aanpassing.

In **Hoofdstuk 3** Beleidsvisie wordt beschreven hoe het nieuwe plan past binnen de bestaande beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Daarbij zijn alle onderwerpen die relevant kunnen zijn voor dit specifieke plan in de beoordeling betrokken. De juridische situatie wordt hier benoemd met verwijzingen naar de nieuwe regels van het bestemmingsplan en de verbeelding.

In **Hoofdstuk 4** worden alle relevante aspecten rond het milieu en alle andere omgevingsfactoren beschreven en wordt voor elk van deze factoren een conclusie getrokken over de invloed van het plan op deze omgevingsfactoren. Voor zover dit het geval is wordt tevens aangegeven welke maatregelen worden genomen om tot naleving van de bestaande regels en voorschriften te komen.

In **Hoofdstuk 5** zijn de juridische aspecten van de regels in het bestemmingsplan nader toegelicht.

In **Hoofdstuk 6** tenslotte wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plantoegelicht.

In de 5 bijlagen is informatie opgenomen over de aanpak van de bodemsanering, de resultaten van de grondboringen die tot de bodemsanering hebben geleid, de watervergunning die door Waternet is afgegeven voor het vernieuwen van de oeverbeschoeiing en het verbreden van de insteekhaven. Tevens is een ecologische QuickScan toegevoegd, is een samenvatting gegeven van de contacten met de Omwonenden en is het advies opgenomen dat is afgegeven door de Veiligheidsregio Utrecht.

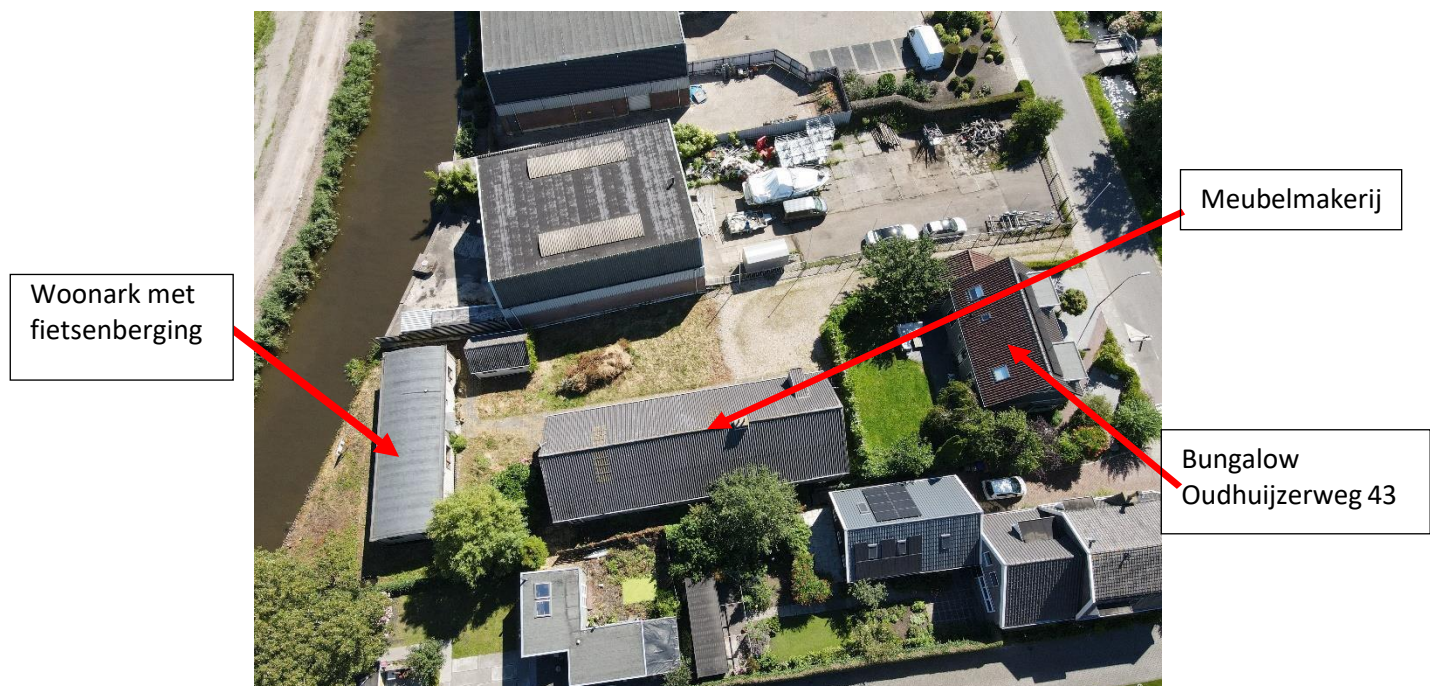
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie is in 1963 aangekocht door de ouders van de initiatiefnemers voor eigen bewoning en voor de vestiging van een bedrijf aan huis. De locatie had toen een totale oppervlakte van 1.495 m². Voor de aankoop werd het gebruikt als grasland voor kleinvee en stond er een kleine stal op.

Kort na de verwerving in 1963 werd een gedeelte van ongeveer 450 meter grenzend direct aan de Oudhuijzerweg afgesplitst en verkocht aan derden met de daarop bestaande woonbestemming. De kadastrale inschrijving hiervan is A 1853. Op dit afgesplitste perceel is kort na de verkoop de nu nog aanwezige bungalow gebouwd met het adres Oudhuijzerweg 43. Dit bestemmingsplan is van toepassing op het resterende perceel van 1.055 m², geregistreerd als Oudhuijzerweg 41.

Op dit resterende gedeelte van het terrein, werd een werkplaats gebouwd, waarin een meubelmakerij en een mandenmakerij werden ondergebracht, beide kleinschalige familiebedrijven van de ouders en grootouders van de initiatiefnemer. Oudhuijzerweg 41 werd in de aanvraagprocedure in 1963 beoordeeld als een geschikte vervangende bedrijfslocatie. De hoofdbestemming van het terrein werd toen bedrijfsvestiging.



*Figuur 5 luchtopname van de bestaande situatie in 2020
Fietsenberging in het voorjaar 2022 na de storm Eunice verwijderd*

Om bij het familiebedrijf te kunnen wonen werd tevens een vergunning verleend voor het invaren van een nieuw gebouwde woonschip (betonnen bak met een opbouw van 5 x 18 meter). Dit woonschip werd in 1963 via de Ringvaart naar z'n ligplaats gevaren, waarna rondom de woonark weer grond werd teruggebracht en een beschoeiing werd aangelegd. Daarmee ontstond in feite een woning op land van één bouwlaag en 90 m² gebruiksoppervlak (een soort bungalow).

Behalve de werkplaats, met daarop de bedrijfsbestemming, heeft het grootste gedeelte van het perceel feitelijk van 1964 tot 2018 als een woonbestemming gefunctioneerd.

Na pensionering van de heer A. van Vliet als meubelmaker en ondernemer in 1989 is er geen bedrijf meer uitgeoefend, maar heeft het perceel vanaf die tijd tot in het voorjaar van 2018, dus over een periode van bijna 20 jaar, uitsluitend nog gefunctioneerd als woonbestemming. De overgang naar een volledige woonbestemming is in feite een bevestiging van de al vele jaren bestaande woonsituatie, maar dan voor het gehele perceel.

De opstallen zijn inmiddels sterk verouderd en renovatie is te kostbaar en weinig zinvol. Sinds het vertrek van de langstlevende ouder van de initiatiefnemers naar een verpleeghuis in het begin van 2018, staan de opstallen leeg en zijn de opstallen ook niet meer onderhouden. Door de leegstand van de afgelopen drie jaren bieden de opstallen thans een verwaarloosde en troosteloze aanblik. Ook voor de direct omwonenden is het zeer wenselijk dat er een goed alternatief komt voor de bestaande situatie.

Het bedrijfspand staat al vanaf 2002 leeg en buiten gebruik, uitgezonderd beperkte opslagfunctie. Bedrijfsopvolging binnen de familie is niet meer aan de orde. Sloop gevolgd door herbouw van de bestaande werkplaats is niet logisch, omdat er geen bedrijfsopvolging is. Het perceel is gelegen in een gebied met veengronden en in de loop der jaren flink verzakt. Verhoging van de bodem ter plaatse is daarom ook noodzakelijk, ongeacht de toekomstige bestemming.

Om al deze achterliggende redenen heeft de initiatiefnemer besloten tot sanering van de huidige opstallen en het bouwrijp maken van het perceel voor de realisatie van een nieuwe woning. Met een erkend sloopbedrijf zijn vooruitlopend op de herbestemming afspraken gemaakt over de sanering van de daken met asbestplaten, gevolgd door volledige sloop van alle opstallen. Een sloopvergunning hiervoor is inmiddels verleend en de asbestsanering en sloop zullen in juli 2022 worden uitgevoerd.

De initiatiefnemer heeft in eerste instantie meerdere opties voor de herontwikkeling onderzocht. In 2018 is in goed overleg met de eigenaren van de naastgelegen twee bedrijvenlocaties de mogelijkheid van een gezamenlijk bouwplan voor een aantal woningen verkend. Dit plan bleek na uitgebreid onderzoek door een architect niet haalbaar.

In het naastgelegen pand Oudhuijzerweg 45 aan de oostzijde was voorheen een botenhandel gevestigd. Na faillissement van dit bedrijf in 2014, is er nooit meer actief bedrijfsmatig gebruik geweest van het pand en wordt het tegenwoordig door de huidige eigenaar, een vastgoedondernemer, gebruikt voor opslag van goederen van zijn vastgoedbedrijf. Behalve deze opslagfunctie is er al jaren geen bedrijvigheid meer.

Het daarnaast gelegen bedrijfspand Oudhuijzerweg 55 wordt als beleggingspand verhuurd door de huidige eigenaar. In de verhuurde panden is een handel in vintage meubelen en collectables gevestigd.

De gezamenlijke uitgevoerde verkenning in 2018 over een herbestemming naar woningbouw ondersteund de verwachting dat op termijn ook voor deze belendende percelen naar een herbestemming tot woningbouw zal worden gezocht, in lijn met de bestemmingswijzigingen die in de afgelopen decennia op vele andere percelen langs de Oudhuijzerweg hebben plaatsgevonden. Hiervoor bestaan echter op dit moment nog geen concrete plannen.

De westzijde van het perceel bestaat geheel uit woonbestemmingen, die alle gerealiseerd zijn na herbestemming van vroegere bedrijvenlocaties. De boerderijen aan de zuidzijde van de Oudhuijzerweg zijn bij de herverkaveling in het verleden verplaatst naar de Gageldijk,

waarna de bestaande boerderijen grotendeels een woonbestemming hebben gekregen. De noordzijde van het perceel wordt begrensd door de Ringvaart.

De toegang tot het perceel verloopt via een verhard pad vanaf de Oudhuijzerweg tot aan de bedrijfshal en vervolgens via een voetpad naar de woning. Er is geen sprake van enig recht van overpad. De kavel van de bungalow op Oudhuijzerweg 43 werd na de aankoop in 1963 afgesplitst.



Figuur 6 foto's van de bestaande situatie, voor sloop van de opstallen.

2.2 Toekomstige situatie

De strekking van het initiatief dat in deze toelichting centraal staat, is het perceel in te richten vooreen volledige toekomstige woonfunctie door de bouw van een vrijstaande woning op het perceel, omgeven door een tuin. Daarvoor zal de huidige gemengde bestemming van wonen (via de huidigebestemming woonschip) in combinatie met de bedrijfsvestiging moeten worden aangepast.

De woning zal niet direct aan de straatkant van de Oudhuijzerweg worden gebouwd, maar midden op het perceel in de tweedelijns bebouwing. Daarbij blijft de bestaande toegangsweg vanaf de Oudhuijzerweg onveranderd als rijpad tot aan de bebouwing en zal het gedeelte aan de Ringvaart worden ingericht als tuin.

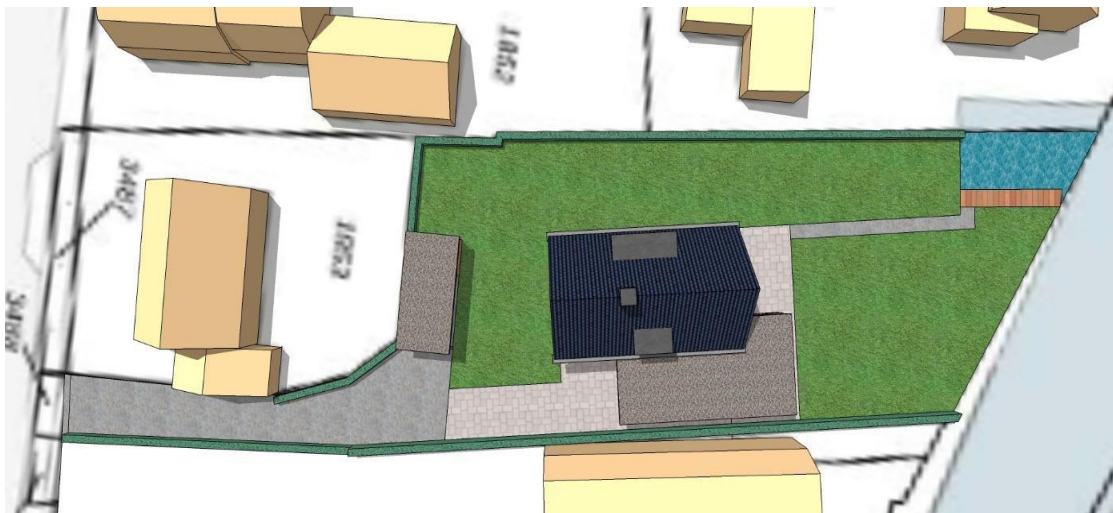
In de periode 2002 t/m 2009 zijn blijkens de databestanden van de gemeente De Ronde Venen tenminste 11 gevallen bekend, waarbij een stal of bedrijfsgebouw met toepassing van Art 19 WRO of met een vrijstelling werden aangepast naar- of uitgebreid tot een woning. Dit initiatief past daarom in de al langer bestaande trend langs de Oudhuijzerweg,

waarbij bedrijfsbestemmingen worden omgezet naar woonbestemmingen.

Het perceel heeft met 1.055 m² in de lengte en in de breedte voldoende oppervlakte om een vrijstaande woning goed te positioneren. Na aftrek van het gedeelte dat beschikbaar zal moeten blijven als toerit naar de woning, resteert er ongeveer 938 m² als perceel voor oprichting van een vrijstaande woning. Dit perceel is ruim 21 meter breed en heeft 44 meter lengte.

De bestaande oprit vanaf de Oudhuijzerweg blijft ook in de nieuwe situatie onveranderd, afgezien van noodzakelijke ophoging en verbetering van de oppervlakte van het rijpad. In het kader van de bestemmingswijziging is vooralsnog alleen naar de positionering van de nieuwe woning gekeken en nog niet naar het architectonische ontwerp en de aspecten van duurzame bouw. Bij de situering zal rekening worden gehouden met voldoende ruimte tot de erfgrans en met een hoge haag, die het zicht op het naastgelegen blinde bedrijfsmuur (zolang die nog aanwezig is) gedeeltelijk zal wegnemen.

De omwonenden hebben in het vooroverleg aangegeven dat hun voorkeur uitgaat naar een positionering van het bouwvlak in het midden van het perceel. Dit verzoek is in het voorlopige ontwerp gevolgd.



Figuur 7 plattegrond van de beoogde toekomstige situatie

De leef- en zichtkant van de woning zal met name gericht zijn op het westen en het noorden. Aan de voorzijde van de woning, aan het einde van de oprit is een carport met fietsenberging voorzien. Voor aan- en afvoer van verkeer op het perceel en stalling is dit de meest logische locatie.

De woning zal zowel aan de zuid- en westkant als aan de noordzijde door een tuin omgeven zijn, aan de noordzijde begrensd door een beschoeiing en een insteekhaven aan de Ringvaart. Deze bestaande insteekhaven zal worden gedeeld met de burens van Oudhuijzerweg 35. Om het aanmeren van twee sloepen aan weerskanten van de insteekhaven mogelijk te maken, zal de breedte van de insteekhaven in beperkte mate worden uitgebreid. Tegelijk met deze uitbreiding zal een nieuwe beschoeiing worden aangelegd langs de Ringvaartzijde van het perceel. Voor beide aanpassingen heeft Waternet reeds een vergunning verleend. (zie ook Hoofdstuk 4.1)



Figuur 8 Bestaande insteekhaven gezamenlijk met Oudhuijzerweg 35

Langs de verbrede insteekhaven zal een loopbordes worden aangebracht, nadat de nieuwe beschoeiing is geplaatst.

Het bedrijfsgebouw op Oudhuijzerweg 45 met zijn gesloten zijgevel dicht op de perceelsgrens vormt voorlopig nog een gegeven, waarmee bij de herinrichting rekening gehouden zal moeten worden. Vooralsnog is als uitgangspunt genomen dat de opslagfunctie in dit pand gehandhaafd blijft.

De huidige zijgevel van het bedrijfspand is uitgevoerd als een blinde zijgevel, als een spouwmuur en met een goothoogte van 4,5 meter. De nokhoogte van dit pand bedraagt ongeveer 7 meter (zie foto hierna). Vanaf 3 meter hoogte is aluminium gevelbekleding aangebracht.



Figuur 9 Bestaande bedrijfspand aan Oudhuijzerweg 45

De blinde zijgevel van het naastgelegen bedrijfspand biedt aan de nieuwe bewoners van de nog te bouwen woning geen fraai uitzicht. Daarom wordt er bij het ontwerp en de situering van de woningrekening mee gehouden dat er geen grote ramen worden geplaatst aan de oostgevel van de nieuwe woning. De zichtlijnen vanuit de nieuwe woning worden met name op het westen en het noorden gericht. Daarnaast zal op de erfgrans met Oudhuijzerweg 45 een hoge haag of een begroeiing met klimop worden gepland, die het zicht op de blinde muur vanuit de woning grotendeels zal wegnemen en een meer natuurlijk beeld zal geven, passend bij de overige tuininrichting.

In het vertrouwen dat de herbestemming procedureel correct kan worden afgewikkeld, zijn er inmiddels door de initiatiefnemer stappen gezet om het sloop- en saneringsproces uit te voeren en daarna een bouwklare kavel in te richten voor de realisatie van de beoogde vrijstaande woning.

Dit proces is gestart begin juli 2022 en omvat de volgende werkzaamheden:

1. Asbestsanering door verwijdering van de golfplaten dakbedekking van de werkplaats en de beschoeiing aan de Ringvaart en rondom de woonark door een gecertificeerde aannemer
2. Sloop van de werkplaats, de woonark door een gecertificeerde sloopaannemer (NB de fietsenshuur is reeds verwijderd na instorting als gevolg van de storm Eunice dit voorjaar).
3. Sanering van de bodem in verband met geconstateerde plaatselijke vervuiling met lood en zink op basis van saneringsplan van het bedrijf Grondslag (zie verder bij de paragraaf Bodem in hoofdstuk 4)
4. Ophoging van het gehele perceel met ongeveer 50 tot 60 centimeter gekwalificeerde grond (klasse wonen) en nieuwe verharding voor het rijpad
5. Aanleg van een nieuwe beschoeiing aan de Ringvaart, inclusief verbreding van de bestaande insteekhaven en met een loopbordes

De uitvoering van deze werkzaamheden zal plaatsvinden in goed overleg met de omwonenden, waarbij rekening gehouden zal worden met hun wensen. In de studiefase voor de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing is met alle omliggende bewoners al

overleg gevoerd en is op hoofdlijnen inzicht gegeven in de voorliggende plannen. Allen hebben zich positief uitgelaten over de nieuwe bestemming en de wijze waarop de bebouwing wordt gesitueerd. (Zie ook Bijlage 4)

De fase 1 en 2 van het saneringsproces zijn inmiddels gerealiseerd. De huidige status van het perceel is weergegeven op de volgende foto.



Figuur 10 Actuele status van het perceel in juli 2022

De venige grond van het perceel is in de loop van de afgelopen 50 jaren flink ingeklonken, een probleem dat voor alle percelen in de directe omgeving langs de Oudhuijzerweg van toepassing is. Daarom zal voor aanvang van de bouw van de woning het maaiveld weer met ongeveer 50 tot 60 centimeter gekwalificeerde (woon)grond worden opgehoogd. Dit is ook de meest geëigende oplossing in het kadervan de noodzakelijke sanering van de bodem (Zie hiervoor de paragraaf bodem onder 4.2). Na een BUS melding is inmiddels toestemming voor de uitvoering verstrekt.

Na uitvoering van de saneringswerkzaamheden en de oplevering als bouwklaar perceel, zal de toekomstige eigenaar/bewoner het bouwproces voor een nieuwe vrijstaande woning direct kunnen aanvangen en de daarvoor benodigde omgevingsvergunning kunnen aanvragen. In deze fase zal ook de nadere architectonische detaillering van de woning worden uitgewerkt, inclusief bouwstijl, afmetingen, technische uitwerking, de heraansluiting op bestaande netwerken voor energie, informatievoorziening, water en rioolafvoer. Ook zal daarbij invulling kunnen worden gegeven aan de nieuwe beleidsregels voor duurzame bouw en energienormen. In lijn met de nationale ontwikkelingen rond energiebesparing en klimaatverbetering zal de woning gasloos worden gebouwd en zal mogelijk gebruik worden gemaakt van zonenergie.

Op het perceel is aan de westzijde nog een volwassen boom (Laurierkers) aanwezig, met een hoogte van ongeveer 8 meter. Deze zal ook in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven. Overigens zal de tuin na het gereedkomen van de woning volledig opnieuw moeten worden ingericht, in harmonie met de nieuwe bebouwing en rekening houdend met de wensen van de omwonenden. Daarbij wordt het gedeelte tussen het woonvlak en de Ringvaart vrij gehouden van bebouwing. (zie de markering in de plankaart, waarin dit gedeelte is aangeduid als 'tuin-landschappelijk').

Hoofdstuk 3

Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente De Ronde Venen beschreven, voor zover dit relevant is voor het voorliggende initiatief.

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In deze nota (afgekort SVIR) staan de landelijke plannen voor benutting van de ruimte en de mobiliteit. Het kabinet beschrijft in deze SVIR onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich daarbij op nationale belangen, zoals de verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit zou moeten zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De provincies (zie paragraaf 3.3) en gemeenten (zie paragraaf 3.4) krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bij voorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening` (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voorsturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.2.1 Conclusie

Dit initiatief past binnen de doelen die in het kader van de SVIR zijn geformuleerd. Dit bestemmingsplan is er mede op gericht om de bestaande waarden te beschermen en te versterken. Het toekomstige gebruik als woonlocatie is niet in strijd met de genoemde kerndoelen in de rijks visie, waarbij met name de onder c genoemde uitgangspunten in de nieuwe situatie beter tot hun recht zullen komen. De onder a en b genoemde uitgangspunten hebben geen concrete relevantie voor dit plan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van bestuur (AMvB) direct gekoppeld aan de SVIR. Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn genoemd: de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijksvaarwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

3.2.3 Conclusie

De in dit plan voorziene nieuwe woning is niet strijdig met de nationale ruimtelijke belangen die neergelegd zijn in de Barro.

3.2.4 Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Met deze ladder, welke per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd is, worden, met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik, voorwaarden gesteld aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

3.2.5 Conclusie

Het voorliggende planinitiatief voorziet in de vervanging van een gecombineerde woon- en bedrijfsfunctie in uitsluitend een woonfunctie. Er zal geen sprake zijn van een toename van het ruimtebeslag, omdat de nieuw beoogde woonfunctie minder ruimtebeslag op het perceeloppervlak zal hebben dan in de oude situatie. Het is een inbreidingsplan, dat past binnen de wens om binnen de lintbebouwing van de Oudhuijzerweg te Wilnis de bestaande locaties met een bestemming bedrijfshuisvesting over een langere periode aan te passen tot woonlocaties.

Er is in dit initiatief geen sprake van een grootschalige stedelijke ontwikkeling, met grote impact op de omgeving. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een kleinschalige ontwikkeling als dit plan, niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro (zie o.a. ECLI: NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op dit initiatief.

3.2.1 Nationaal Waterplan

In maart 2022 is voor de periode 2022 tot en met 2027 opnieuw het Nationale Waterplan vastgesteld.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tegelijk een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en de richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016 - 2027, met een vooruitblik naar de verdere toekomst. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee plus kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationale Waterplan 2022 – 2027 staan de volgende hoofdambities centraal:

- Een veilige en klimaatbestendige delta
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
- Een schone en gezonde delta met een hoogwaardige natuur.

In de Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022 (zie hoofdstuk 3.3.2 hierna) is uitwerking gegeven aan dit landelijke beleid. Samen met de waterschappen wordt dit op lokaal niveau uitgevoerd. Deze verordening geeft nadere voorschriften over het beheer van het watersysteem en over het gebruik van bodem en ondergrond. Deze nieuwe bepalingen geven voor het onderhavige initiatief geen veranderingen ten opzichte van de eerdere beleidsvisies.

3.2.7 Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het nationale waterbeleid. Het voorziet in maatregelen voor oeverbescherming door vervanging van bestaande slechte beschoeiingen en beperkte uitbreiding van het wateroppervlak via vergroting van de bestaande insteekhaven.

Omdat het perceel grenst aan de Ringvaart, zal bij de aanleg van de fundering van de nieuw te bouwen woning rekening worden gehouden met de referentiekaders van de beschermingszone van het theoretische dijklichaam, volgens de maatvoering van de legger van de waterbeheerder Waternet. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied. Waternet heeft als uitvoeringsorganisatie van het waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek al kennis genomen van de voorziene locatie voor de woonfunctie en de afstand van het maaiveld tot de dijkbeschermingszone. Hierbij zijn geen problemen te verwachten. Ook de verhoging van de verzakte bodem past binnen de kaders van het Nationale Waterplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

In de ontwerpfase van dit bestemmingsplan heeft een herziening plaatsgevonden van de visie van de Provincie Utrecht op de ontwikkeling en de leefbaarheid van de provincie. Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan is deze nieuwe visie en de regelgeving daaruit voortvloeiend reeds als toetsingskader genomen.

De Omgevingsvisie vastgesteld door provinciale staten van Utrecht op 10 maart 2021 komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 is op 30 maart 2022 vastgesteld door Provinciale Staten. De omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking, op 1 januari 2023. Tot die tijd geldt de Interim Omgevingsverordening, die werkt op basis van huidige wetgeving. De provincie Utrecht werkt vanaf 1 april 2021 met de Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst en gaat over de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie zijn de kwaliteiten beschreven en is ingegaan op de ontwikkelingen en ruimtevragen in de provincie, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie.

De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS), het Bodem, water en Milieuplan en het Mobiliteitsplan. In de Interim Omgevingsverordening (hierna: Interim OV) staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. De Interim OV vervangt bestaande verordeningen, zoals de provinciale ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur- en landschapsverordening en de wegenverordening.

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



Figuur 10 De 7 kernthema's in de nieuwe PRS

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

3.3.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022 (OPU)

De structuurvisie is uitgewerkt in een toetsingskader van regels in de Omgevingsverordening 2022. Hierin zijn alle regels opgenomen voor de toetsing van nieuwe bouwplannen en de inrichting van de Utrechtse steden en het landschap. De verordening geeft zeer gedetailleerde regels voor alle onderwerpen die met de inrichting en het leefklimaat in de provincie te maken hebben. Voor de toetsing van het voorliggende bestemmingsplan zijn een beperkt deel van deze regels relevant en van toepassing:

- De bepalingen rond waterbeheer en de aanleg van insteekhaven en beschoeiing, omdat het perceel aan de Ringvaart grenst en deels in de beschermingszone van een dijk ligt;
- De specifieke bepalingen omtrent het ophogen van de verzakte bodem
- De bepalingen over de kwaliteit van het (regionale) landschap
- De bepalingen over wonen, werken en recreëren in stedelijk gebied, waarbij ook de bepalingen voor landelijk gebied een rol spelen, vooral waar het gaat over bebouwingsenclaves en bebouwingslinten als de Oudhuijzerweg.

De Gemeente De Ronde Venen is onderdeel van de U16 regio en tevens gelegen in het Groene Hart. De kernkwaliteiten van het regionale landschap zijn vastgelegd in Bijlage XVI van de verordening. Daar wordt over het Groene Hart het volgende weergegeven:

Landschap Groene Hart

Voor het landschap Groene Hart willen we de volgende kernkwaliteiten behouden: .

- a. openheid;*
- b. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);*
- c. landschappelijke diversiteit;*
- d. rust & stilte.*

*Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de **Voorloper Groene Hart**. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. In het Groene Hart liggen agrarische cultuurlandschappen die deel uit maken van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zie hiervoor het artikel Cultuurhistorische hoofdstructuur. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie vraagt dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de ‘zones’.*

Over de beschrijving van het cultuurlandschap in de Ronde Venen wordt het volgende beschreven:

Ronde Venen

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

Stedelijke functies in stedelijk gebied

Over de inrichting van bestemmingsplannen binnen stedelijk gebied worden in Artikel 9.17 enkele instructieregels gegeven:

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

3.3.3 Betekenis nieuwe provinciale regelgeving voor het bestemmingsplan Oudhuijzerweg 41

Voor het onderhavige project zijn in principe alle zeven thema's uit de structuurvisie en de structuurverordening relevant, maar niet allemaal direct van invloed op de specifieke locatie. In de structuurverordening geven met name de thema's: Vitale steden en dorpen, Klimaatbestendig en Water robuust, alsmede Duurzame energie de meeste aanwijzingen voor de inrichting van het bestemmingsplan.

Het plan behelst de sloop van een bestaand bedrijfsgebouw en een woonark, met vervanging door een nieuwe woning, passend binnen de bestaande lintbebouwing van de Oudhuijzerweg. De Oudhuijzerweg maakt deel uit van het bestemmingsplan Kom Wilnis (beheersverordening), wat in de PRS als stedelijk gebied wordt geschouwd. De Oudhuijzerweg is een onderdeel van de ringvormige boerderijlinten, zoals die in de beschrijving over De Ronde Venen hiervoor worden genoemd.

Met de aspecten van waterbeheer is rekening gehouden. De gevolgen van de ligging in de beschermingszone van de dijk Ringvaart zijn getoetst bij het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en door hen is reeds vergunning verleend voor de vervanging van de beschoeiing en de aanleg van een insteekhaven.

In het kader van bodemsanering zal het verzakte (venige) terrein worden verhoogd met gekwalificeerde grond, mede als maatregel tegen verder bodemverzakking.

De Gemeente De Ronde Venen is onderdeel van de regio U16 en behoort tot Het Groene Hart. Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal rekening gehouden worden met de beoogde beleidskeuzes die gelden voor het stedelijk gebied. Daarbij kan met name gedacht worden aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit (aanzicht) en de toepassing van duurzame mogelijkheden voor bouw en energievoorziening.

Het initiatief past binnen de ambities die in de Omgevingsvisie in zeven beleidskeuzes zijn uitgewerkt. Het voorliggende plan heeft geen kenmerken die tegenstrijdig zijn aan de bepalingen in de structuurverordening.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Voor de beoordeling van de lokale situatie binnen de gemeente De Ronde Venen zijn vier publicaties van belang:

1. Structuurvisie De Ronde Venen 2030
2. Structuurvisie Wilnis Dorp, vastgesteld 18 december 2008
3. Landschapsnota De Ronde Venen 2030
4. Woonvisie De Ronde Venen 2025, vastgesteld maart 2020

In dit planinitiatief zijn alleen de relevante gedeelten uit deze documenten meegenomen. Daarbij is getoetst of het planinitiatief past binnen de kaders van deze plannen.

3.4.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030 (versie oktober 2013)

Deze nota is opgesteld om een ruimtelijk toetsingskader te bieden voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met een landschappelijke impact. De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 geeft invulling aan de ambitie van de gemeente De Ronde Venen om een 'Groene Hart' gemeente te zijn, waar op een zorgvuldige manier ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen, terwijl de landschappelijke kwaliteiten in stand worden gehouden en versterkt worden. Met deze landschappelijke visie heeft de Gemeente De Ronde Venen een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met een landschappelijke impact. Hoewel dit initiatief binnen stedelijk gebied ligt en de landschappelijke impact beperkt is, vormt de structuurvisie wel een goed kader voor de inrichting van het voorliggende initiatief.

In De Ronde Venen zijn de volgende beleidsthema's aangemerkt als 'van gemeentelijk belang':

- *Leefbaarheid* – een prettige woon- en werkomgeving voor de inwoners van De Ronde Venen staat aan de basis van ons ruimtelijk beleid. Dit omvat voldoende woningen met een kwaliteit die aansluit bij de behoefte, de openbare ruimte, voorzieningen en alle andere aspecten die bepalend zijn voor de waardering van de woon- en werkomgeving.
- *Landschap* – het open en groene karakter van het landelijke gebied is het 'kapitaal' van De Ronde Venen. Het bepaalt een groot deel van de identiteit van de gemeente en biedt plaats aan agrarische, niet-agrarische en recreatieve ondernemers. Balans tussen bescherming en gezonde dynamiek is noodzakelijk.
- *Lokale economie* – Een gezonde lokale economie begint met ideeën, inzet en investeringen van lokale ondernemers. De gemeente creëert uitnodigende randvoorwaarden voor ondernemers. Vernieuwing en innovatie zijn belangrijk voor groei. De gemeente wil binnen haar mogelijkheden helpen om obstakels die vernieuwing en innovatie in de weg staan, uit de weg te ruimen.
- *Duurzaamheid* – Duurzaamheid als lokaal belang houdt in: duurzaamheid dichtbij de mensen. Geen grootschalige gemeentelijke projecten, maar ondersteuning van kleinschalige initiatieven van inwoners en lokale ondernemers.

Bij het realiseren van deze thema's stelt de gemeente zich op als een regisseur van de plannen die door de inwoners worden aangedragen:

In de huidige tijd vraagt de samenleving om een overheid die ruimte creëert voor het benutten van de eigen kracht van inwoners, ondernemers en organisaties. Een naar buiten gerichte en luisterende overheid. De realiteit van financiële situatie speelt hierbij ook een rol, aangezien deze met zich meebrengt dat de gemeente niet meer alles op zich kan

nemen. De realisatie van de beleidsdoelen die in de Structuurvisie worden gesteld, berust dan ook voor een belangrijk deel op samenwerking met partners in de samenleving. Daarbij wordt aan inwoners, ondernemers en organisaties gevraagd om een actieve(re) houding en een participerende of risicodragende rol op te pakken.

De gemeente pakt ook in ruimtelijk beleid een meer regisserende en minder uitvoerende rol. Het beleid nodigt de samenleving uit tot (vernieuwende) initiatieven, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in De Ronde Venen. De Structuurvisie geeft de richting aan die in dit kader wordt nagestreefd. De gemeente biedt ruimte aan ontwikkelingen en zet zich ervoor in om initiatieven niet te laten vastlopen in regels en voorschriften.

De Ronde Venen is een landelijke gemeente in het Groene Hart. Het open landschap met verspreide dorpen is bepalend voor de identiteit van de gemeente. De gemeente ligt aan de noordkant van het Groene Hart, maar niet in de uiterste noordpunt. De uiterste noordpunt van het Groene Hart loopt via de Amstelscheg, waaronder De Ronde Hoep, door tot in het Amstelpark. De noordkant van het Groene Hart hoort daarmee ook tot de Metropoolregio (de regio rond Amsterdam).

De kernthema's voor de toetsing van de toekomstige ontwikkelingen in het landschap zijn:

- Landschappelijke kwaliteit
- Natuur
- Landbouw
- Cultuurhistorie
- Recreatie
- Kwaliteit van de kernrandzones

Vanuit het bijzondere karakter van elke kern binnen de gemeente De Ronde Venen wordt gestuurd op de kwaliteit van de kern. In het kader van dit initiatief dus met name de Driehoek Mijdrecht- Wilnis, die weer nader is uitgewerkt in de Structuurvisie Wilnis Dorp.

In de structuurvisie is ook aandacht voor de verplaatsing van bedrijfslocaties in een woonkern gevestigd zijn. Het beleid hierover is als volgt geformuleerd:

- Het beleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de kernen en het voorkomen van substantiële overlast van bedrijvigheid in of aan de rand van (woon)bebouwing.
- Bedrijven die in of aan de rand van (woon)bebouwing gevestigd zijn, onvoldoende bedrijfsmogelijkheden hebben en zelf wensen te verplaatsen, worden bij voorkeur binnen de gemeentegrenzen op bestaande bedrijventerreinen gefaciliteerd. Op de te verlaten locatie is de gemeente bereid tot transformatie naar andere typen/hoogwaardiger functies dan bedrijvigheid, wat tevens bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van verplaatsing van het bedrijf.

Door transformatie mogelijk te maken wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de kernen. Daarbij is het van belang om voldoende bedrijventerreinareaal te behouden om bedrijven te kunnen huisvesten.

Over het thema wonen geeft de structuurnota enkele uitgangspunten die verder worden uitgewerkt in de Woonvisie voor De Ronde Venen, zie hierna.

- De gemeente zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad: het zo veel mogelijk laten aansluiten van woningen op woonwensen, woningen die

energiezuinig en toegankelijk zijn en woningen die aansluiten op de vraag uit de woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad, andere nieuwbouwinitiatieven en met de regionale positie op de woningmarkt.

- Woningaanbod en woonomgeving sluiten aan bij de woonwensen en - behoefte van inwoners. Verschillen tussen kernen worden erkend.
- Doorstroming helpt om woonwensen en woningbehoefte beter op elkaar aan te laten sluiten. Concreet zet de gemeente in op:
 - a) Kwaliteit bij nieuwbouw.
 - b) Beter benutten bestaande woningvoorraad.
 - c) Aantrekken nieuwe inwoners door inzet op de onderscheidende kwaliteiten van de gemeente.
- De Woonvisie is richtinggevend bij de verdere uitwerking van beleid over wonen.

3.4.2 Structuurvisie Wilnis Dorp (versie 18 december 2008)

In de structuurvisie Wilnis Dorp worden de uitgangspunten weergegeven voor toekomstige bouwinitiatieven in deze dorpskern. Wilnis Dorp bestaat uit een bebouwingslint dat gedurende honderden jaren is ontstaan en uit twee woonbuurten uit de jaren vijftig en zestig. Eén van de bebouwingslinten is de Oudhuijzerweg. Deze verbindingsweg tussen het Dorp Wilnis en het Dorp Vinkeveen kende in het verleden overwegend agrarische bedrijven. Na ruilverkaveling zijn deze bedrijven verdwenen en is de Oudhuijzerweg inmiddels veranderd in een landelijke omgeving met hoofdzakelijk woonbestemmingen. De trend is dat bestaande bedrijfsbestemmingen langs de Oudhuijzerweg geleidelijk worden opgeheven en vervangen door nieuwe woonbestemmingen. Veel inwoners wonen er al een lange tijd. Het gebied is een aantrekkelijke woonomgeving voor met name ouderen vanwege de relatief rustige omgeving, het groen en water en het dorps karakter. Wijzigingen in gebruik van gebouwen is onvermijdelijk in Wilnis dorp. Uitgangspunt voor de structuurvisie is wonen als de belangrijkste functie van Wilnis dorp.

Het woonmilieu van Wilnis dorp is rustig en groen met een dorps karakter. Aan deze waarden wordt door de meeste bewoners een groot belang gehecht. Op dit moment is deze kwaliteit nog niet overal zichtbaar. De historische lintstructuur is niet overal duidelijk te zien, met name omdat de inrichting van de openbare ruimte hier niet op gericht is. Ook vindt er op sommige plaatsen overlast plaats van bedrijven die in het lint steeds verder gegroeid zijn. De bestaande kwaliteiten van het woonmilieu van Wilnis dorp moeten behouden blijven. Wilnis dorp heeft echter de potentie om kwaliteiten van de historische structuur, rust en groen beter te benutten. Dit is een belangrijke randvoorwaarde bij ontwikkelingen in Wilnis dorp.

De omliggende polders liggen ongeveer 4 meter lager dan het bovenland. Hierdoor is het bovenland duidelijk zichtbaar in de omgeving. Ook de doorlopende lijn van het bebouwingslint is duidelijk zichtbaar. Wilnis dorp wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringvaart. Waar mogelijk moet de relatie tussen het lint en het omliggende water zichtbaar worden gemaakt. Dit kan worden bereikt met doorkijkjes en openbare ruimte langs het water. Datzelfde geldt voor het groene achterland.

Daarmee wordt het dorp aantrekkelijker voor zowel bewoners als recreanten. De combinatie tussen het kleinschalige historische dorp, het lint, de watergangen en de open polder aan de zuidkant is een aantrekkelijke combinatie voor recreanten, zowel voor fietsers, wandelaars als voor varende recreanten. De recreatieve routes door het dorp kunnen worden uitgebreid door en om het lint. De Ringvaart vormt een belangrijke doorgaande vaarverbinding voor de recreatieve vaartoerist.



Figuur 11 Het landelijke karakter van de Oudhuijzerweg, juni 2020

Over de woon- en milieukwaliteit van Wilnis Dorp zegt de nota het volgende:

Een grote toename van het aantal woningen in Wilnis dorp is niet gewenst. Nagenoeg alle ontvangen verzoeken houden echter een toename van het aantal woningen in. Deze toename wordt kritisch beoordeeld en afgewogen tegen de toename van kwaliteit van de woonomgeving. De woningen zelf dienen ook voldoende woonkwaliteit te hebben. Woningen moeten logisch en praktisch zijn opgebouwd en geschikt zijn voor een brede doelgroep. De geluidsniveaus binnen de woningen moeten voldoen aan de Woningwet. De woningen hebben een buitenruimte (tuin of dakterras) aan de geluidsluwe kant van het gebouw.

Bij elk nieuwbouwproject moet het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30% bedragen. Bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen moet, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middel dure huursector, danwel als goedkope koop worden gerealiseerd. De beperkte omvang van het project waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is aanleiding voor de gemeente om in dit geval af te zien van minimumpercentages sociale huur, middel dure huur en goedkope koop.

3.4.3 Landschapsnota De Ronde Venen 2030 (versie 2014)

In de gemeentelijke Structuurvisie is aangegeven dat een nadere uitwerking in de Landschapsnota nodig is om het diverse landschappelijke beleid uit de Structuurvisie te kunnen implementeren.

Met de Landschapsnota wordt daarom het gereedschap gecreëerd om het in de Structuurvisie vastgestelde beleid te implementeren. In juni 2014 is deze nadere uitwerking als een beleidsnota vastgesteld.

Juridisch gezien is de Landschapsnota een zogeheten 'beleidsregel', waarin de gemeente vastlegt hoe ze met bepaalde bevoegdheden omgaat. In het geval van de Landschapsnota wordt vastgelegd hoe de gemeente met de bevoegdheden uit het bestemmingsplan omgaat. De Landschapsnota kan na vaststelling al worden gebruikt bij afwijken van het bestemmingsplan.

De randen, linten en andere lijnelementen zijn het belangrijkste onderdeel van het landschap in De Ronde Venen. Zij vertellen de geschiedenis van De Ronde venen en vormen de basis van de beleefbaarheid van het landschap. Het landschap bestaat uit middeleeuws verkaveld gebied (in de westelijke bovenlanden en rondom Abcoude en Baambrugge), de droogmakerijen en de Vinkeveense Plassen. In het open landschap is de afwisseling van randen en linten en het gebruik en de fijnmazige schaal de grootste kwaliteit van dat landschap. Ontwikkelingen moeten voortbouwen en aansluiten op deze kenmerken en de structuur van het Rondeveense landschap. Zo wil de gemeente ontwikkelingen mogelijk maken en komen tot meer ruimtelijke kwaliteit en beleving.

Om de verschillende waarden en visies op het grondgebied van De Ronde Venen te duiden, is het gebied van De Ronde Venen opgedeeld in negen deelgebieden. Deze verdeling is op basis van specifieke kenmerken van de gebieden, zoals de verkaveling, begrenzing, de (historische) totstandkoming en het gebruik. De negen gebieden zijn op de deelgebiedenkaart zichtbaar. De Oudhuijzerweg valt in de deelgebied kaart onder plangebied 9, dat wordt getypeerd met de omschrijving Kernen en als locatie wordt aangeduid als Groot Wilnis- Vinkeveen. De Oudhuijzerweg is onderdeel van de ring, die is aangelegd bij de ontginning van het veengebied in de middeleeuwen. De Ringvaart is aangelegd ten behoeve van de droogmakerijen.

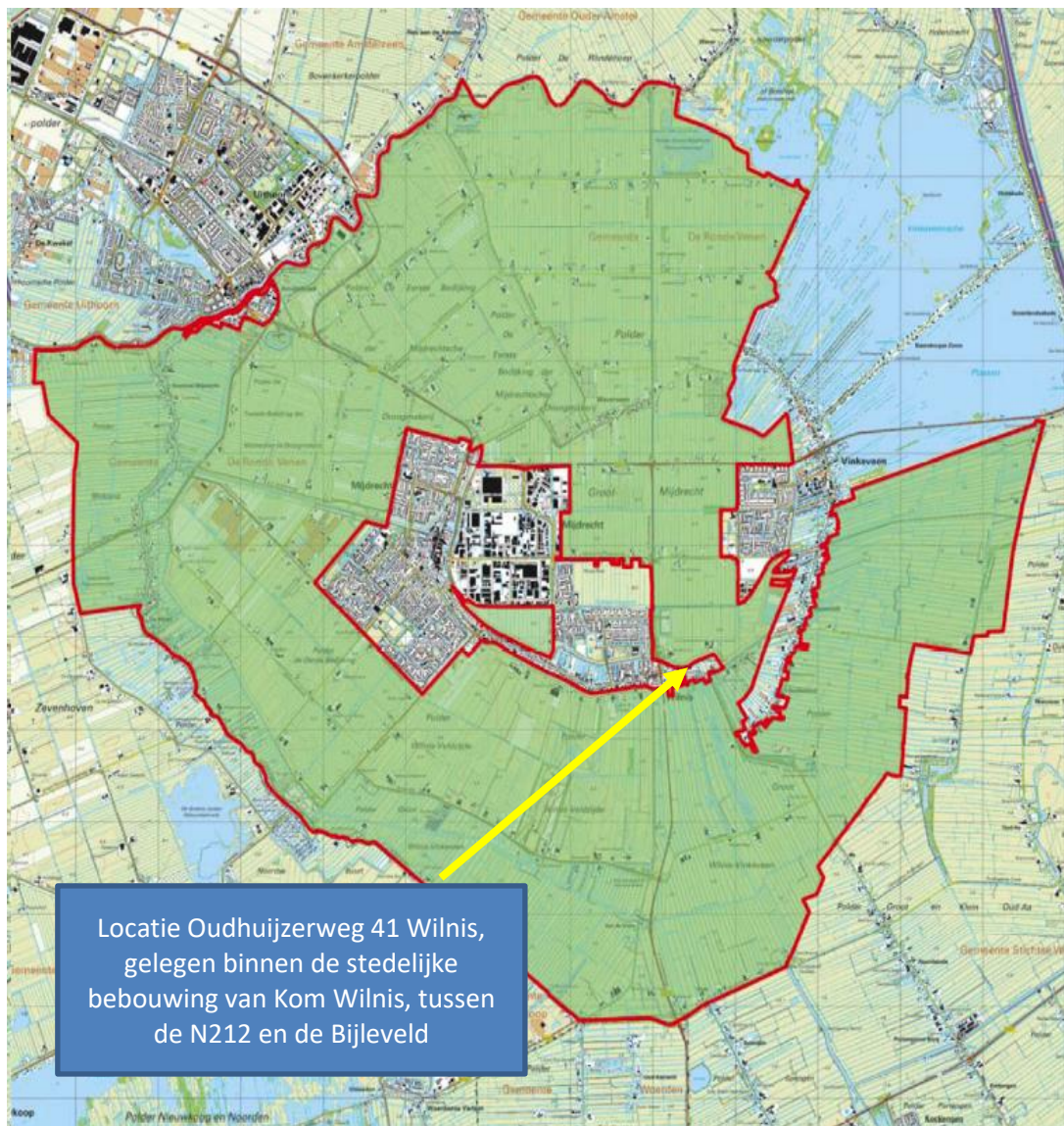
Relevante aspecten voor de inrichting dit initiatief zijn:

1) Randen en linten

- a) De tracés van randen en linten worden behouden en beschermd, bijvoorbeeld door instandhouding van historisch kenmerkende dijkprofielen. Bij dijkverbeteringen vertaalt het waterschap dit in Landschapsnota's en/of beeldkwaliteitsplannen per project. Onder andere in de vorm van dwarsprofielen, ofwel doorsneden.
- b) Doorzichten in linten worden behouden en waar mogelijk gecreëerd.
- c) Nieuwe ontwikkelingen in randen en linten kunnen plaatsvinden, wanneer ze aansluiten bij maat, schaal en ritme van de omgeving en niet zorgen voor verdichting van de linten.

2) Veenweidegebied

- a) De openheid van het landschap, zichtlijnen, verkavelingspatroon, andere cultuurhistorische elementen en aanwezige natuurwaarden worden beschermd.
- b) In het veenweidegebied vinden we zowel op zichzelf staande natuur- en landbouwgebieden, als combinaties van landbouw- en natuurgebied.
- c) Ontwikkelingen, waaronder natuurontwikkeling, worden toegelaten wanneer deze een bijdrage leveren aan het behouden of versterken van de landschappelijke kwaliteit van deze gebieden. Uitwerking daarvan vindt onder meer plaats in het kader van gebiedsprocessen.



Figuur 12 Oudhuijzerweg als onderdeel van de traditionele lintbebouwing in Kom Wilnis

3.4.4 Woonvisie 2025, (versie maart 2020)

In 2025 is De Ronde Venen een groene dorps gemeente waar het goed wonen is voor alle inwoners, mensen die hier geboren en getogen zijn en ook nieuwe inwoners. Het dorps karakter kenmerkt de kernen in de gemeente die verspreid liggen in het weidse landschap van het Groene Hart. Met behoud van dit landelijk karakter en dankzij de onderscheidende kernen, voorziet De Ronde Venen in een diversiteit van woonomgevingen. Hier is het wonen in het groen op een steenworpafstand van de sterkste economische regio van het land!

De Gemeente De Ronde Venen wordt gezien als intermediair tussen het Groene Hart en Amsterdam. De ligging midden in de Noordvleugel en nabij Amsterdam biedt een goede woonlocatie met werkgelegenheid, veel voorzieningen, goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, terwijl de directe woonomgeving rustig en groen is. Wonen in gezellige dorpjes in een open landschap. Een oase in het groen, grenzend aan Amsterdam.

Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties moet in eerste instantie gezocht worden naar inbreidingslocaties in bestaand bebouwd gebied. Bij bedrijventerreinen worden, bij terugloop van ruimtebehoefte, de randen getransformeerd naar woon-werkmilieus, waar een menging van functies mogelijk wordt gemaakt, zodanig dat deze ontwikkeling bijdraagt

aan kwalitatieve verbindingen tussen bedrijventerrein, de kern en landschap.

Het voorliggende ruimtelijke initiatief valt binnen de Kom Wilnis en maakt onderdeel uit de kerngebieden binnen de gemeente.

Over de kernen wordt het volgende gesteld:

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

3.4.5 Conclusie

Dit particuliere initiatief past goed binnen de beleidsvisie van de Gemeente De Ronde Venen. Het is een initiatief dat door eigen burgers wordt aangedragen, een werkwijze die vanuit de Structuurvisie De Ronde Venen 2030 sterk wordt ondersteund.

De kernthema's voor de toetsing van de toekomstige landschappelijke ontwikkelingen worden in het plan gerespecteerd. Het past binnen de kwaliteiten die voor de kern Driehoek Mijdrecht-Wilnis worden beoogd.

De Oudhuijzerweg is één van de kenmerkende verbindingswegen in de gemeente, met lintbebouwing die een grote landschappelijke waarde heeft. De bebouwing langs deze weg is in de afgelopen decennia steeds meer aangepast van gemengde functies van wonen en (agrarische) bedrijvigheid, naar een woonwijk met veelal vrijstaande woningen, die goed passen in het landelijke karakter van de straat. Het beleid is om de nog bestaande bedrijven, waar zich de mogelijkheden voordoen, te verplaatsen naar bedrijventerreinen. In dit plan gaat het niet om een verplaatsing, maar over opheffing van de bedrijfsbestemming, met omzetting naar een volledige woonbestemming.

Met dit initiatief wordt, conform het beoogde beleid voor de dorpskernen, een kwaliteitsimpuls gegeven aan de bebouwing aan de Oudhuijzerweg. Het voldoet geheel aan de criteria die aan de kleine kernen wordt gesteld. Het gaat om de herinrichting van 1.150 m² perceel. Door de vervanging van de bestaande vervallen bebouwing, met grotendeels een bedrijfsbestemming en herinrichting van het perceel met een woning, zal de landschappelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd worden, zowel het aanzicht vanaf de Oudhuijzerweg, als vanaf de Ringvaart en de dijk aan de overzijde.

Het perceel zal in de toekomst meer tuin hebben dan nu het geval is en beter passen binnen de bestaande bebouwing. Zichtlijnen vanaf de Oudhuijzerweg naar de Ringvaart en omgekeerd vanaf de Ringvaart zullen verbeteren. Het huidige bebouwde oppervlak van 338 m² zal aanzienlijk worden teruggebracht. Bij een bebouwd oppervlak van 205 m², inclusief bijgebouwen en carport, bedraagt het totale bebouwde oppervlak nog slechts 19,4%.

Bij de bouw en situering van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de wensen van de omliggende bewoners, die in het vooroverleg naar voren zijn gekomen. Nieuwbouw van een vrijstaande woning biedt uitstekende mogelijkheden om maximaal rekening te houden met de hedendaagse uitgangspunten voor duurzaam en energiezuinig (gasloos) bouwen, inclusief het respecteren van de wensen vanuit het perspectief van natuurbeheer.

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Water

Het perceel Oudhuijzerweg 41 strekt zich uit vanaf de Oudhuijzerweg aan de zuidzijde tot aan de Ringvaart aan de noordzijde. Het perceel ligt voor een belangrijk deel in de beschermingszone van de Ringvaartdijk. Hoewel het niet in een polder ligt, maar in de boven peil gelegen kernzone van de lintbebouwing, is er ter plaatse sprake van sterk verzakte veenbodem. De wet- en regelgeving over waterbeheer is in dit initiatief een relevant thema.



Figuur 13 het perceel A 1854 ligt gedeeltelijk in de beschermingszone van de Ringdijk

In deze paragraaf zal worden uiteengezet welke maatregelen worden voorzien om tot oplossingen te komen die passen binnen een goed waterbeheer. Een belangrijke maatregel die genomen zal worden is de ophoging van het perceel, waarmee voldaan wordt aan de grondwaternormen genoemd op bladzijde 48 van het Gemeentelijk Rioleringsplan De Ronde Venen. Deze bodemverhoging is mede onderdeel van het saneringsplan in verband met geconstateerde loodvervuiling door toemaakdek (zie paragraaf 4.2).

4.1.1 Nationaal Waterplan

In maart 2022 is voor de periode 2022 tot en met 2027 opnieuw het Nationale Waterplan vastgesteld. In het Nationale Waterplan 2022 – 2027 staan de volgende hoofddambities centraal:

- Een veilige en klimaatbestendige delta
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
- Een schone en gezonde delta met een hoogwaardige natuur.

De waterschappen geven uitvoering aan de wet- en regelgeving die voortvloeit uit dit nationale beleid. Voor dit onderhavige initiatief is dit het waterschap Amstel Gooi en Vecht, met Waternet als de uitvoerende instantie.

4.1.2 De Watertoets

Het Rijk, de provincies en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de watertoetstoepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan,” te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als: waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

4.1.3 Watervergunning

De begrenzing van het perceel aan de noordzijde is aan de Ringvaart en maakt daardoor deel uit van de waterkering van de Ringvaart. Het perceel is gedeeltelijk gelegen binnen de beschermingszone van de dijk. Bij de uitvoering van het initiatief zijn vier activiteiten van toepassing die de aanvraag van een keurontheffing noodzakelijk maken:

- Sloop en van de betonnen bak van het woonschip, waarbij de vrijkomende ruimte zal worden opgevuld met een afdeklaag van schone grond
- Verwijdering van de bestaande (asbest)beschoeiing en vervanging door een nieuwe beschoeiing van hardhout
- Verbreding van de bestaande insteekhaven met ongeveer 2 x 6 meter en aanleg van een beschoeiing en een steigervlonder in de tuin langs deze insteekhaven
- Ophogen van het gehele perceel ter compensatie van de verzakking van de venige grond, die in de afgelopen 50 jaar heeft plaatsgevonden. De inschatting is dat gemiddeld 50 tot 60 centimeter verhoging nodig zal zijn.

De uitvoering van deze werkzaamheden is in het kader van de keur AGV 2019 in februari 2020 voorgelegd aan de afdeling vergunningen van Waternet. Op 12 maart 2020 is door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht reeds een watervergunning verleend voor het vervangen van de bestaande beschoeiing, het ophogen van het perceel en het verbreden van een bestaande insteekhaven ter hoogte van Oudhuijzerweg 41 te Wilnis. Deze vergunning is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. In juli 2022 is de sloop van de opstallen uitgevoerd en zijn de eerste twee punten uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn vanuit de sloopmelding met toestemming van Waternet uitgevoerd. De vergunning voor deze werkzaamheden is door Waternet verstrekt op 27 juli 2022.

Bij de beoordeling van de verleende vergunningen is op basis van de aangeleverde tekeningen tevens al in de beoordeling betrokken of de locatie en de fundering van de nieuw te bouwen woning bezwaren zou kunnen opleveren, omdat het perceel deels in de beschermingszone ligt van de Ringvaartdijk. Uit deze beoordeling zijn geen negatieve indicaties voortgekomen. De beschermingszone ligt op basis van een voorlopige aanduiding van de woonvlek op tenminste -600 cm onder het huidige maaiveld. De gebruikelijke formele ‘watertoets’ heeft echter nog niet plaatsgevonden. Voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning, zal in een vergunningsaanvraag aangetoond moeten worden dat de fundering van de nieuwe woning niet tot in de

beschermingszone reikt, uitgezonderd de gebruikte heipalen.

In de plankaart bij het bestemmingsplan is de ruimte tussen de voorziene woning en de Ringvaart vastgelegd als Tuin- Landschappelijk en met de aanduiding WS-WK (Waterstaat-Waterkering). Tevens is met een streep aangegeven tot welk punt de beschermingszone doorloopt. Daarmee is het belang van de beschermingszone in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd.

4.1.4 Riolering en hemelwaterafvoer

In het opgehoogde terrein zullen bij de bouw van de nieuwe woning ook nieuwe rioolaansluitingen worden aangelegd. Vanaf de woning zal een rioolafvoer worden aangesloten op het gemeentelijk riool langs de Oudhuijzerweg voor de afvoer van vuilwater (toiletten, keuken, douche etc.).

Regenwater afkomstig van dak en terrein zal via een afzonderlijk buizenstelsel worden afgevoerd naar de Ringvaart.

Over het terrein loopt ook de gedeeltelijke regenwaterafvoer van het perceel en de bebouwing van Oudhuijzerweg 39, met een afvoerleiding van zijn perceel naar de Ringvaart. In goed overleg met de bewoner van dit pand zal ook zijn regenafvoer tijdens het aanbrengen van de grondophoging worden vernieuwd, waarmee ook een goede afwatering van hemelwater vanaf zijn perceel kan worden gewaarborgd.

4.1.5 Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan en landelijke en gemeentelijke regelingen inzake goed waterbeheer. Het voorziet in maatregelen voor oeverbescherming door vervanging van bestaande slechte beschoeiingen en beperkte uitbreiding van het wateroppervlak via vergroting van de bestaande insteekhaven.

Omdat het perceel grenst aan de Ringvaart, zal bij de aanleg van de fundering van de nieuw te bouwen woning rekening worden gehouden met de referentiekaders van de beschermingszone van het theoretische dijklichaam, volgens de maatvoering van de legger van de waterbeheerder Waternet. De verhoging van de verzakte bodem past binnen de kaders van het Nationale Waterplan en zorgt ervoor dat de grondwaterstand op het gehele perceel voldoet aan de grondwaternormen- en richtlijnen van de gemeente.

Het toekomstige maaiveld komt daarmee nog verder af te liggen van de bovengrens van het theoretische dijklichaam, dan thans met de huidige bebouwing al het geval is. De uitvoering van het initiatief leidt, in het kader van waterbeheer, tot een aantal verbeteringen van de huidige situatie.

4.2 Bodem

4.2.1 Wet- en regelgeving

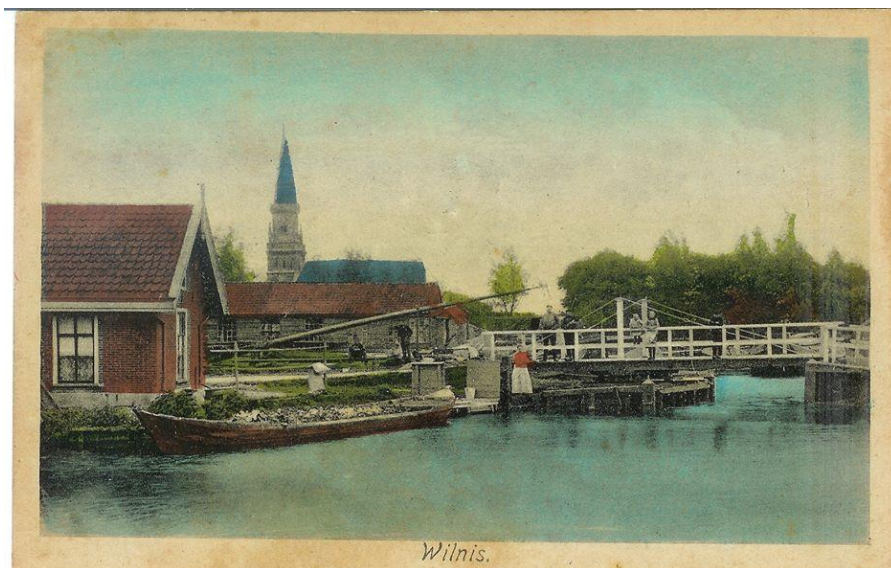
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en ook zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt.

De Wet Bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken, waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

4.2.2 Beschouwing

In het kader van de voorbereiding van dit initiatief en de voorbereiding van de sloop van de huidige opstallen is aan het bedrijf TerraCarta Milieu uit Hoogeveen een opdracht verstrekt voor een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek. Dit onderzoek is in twee fases uitgevoerd, een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek. Hun definitieve rapportage d.d. 23 april 2020 is (exclusief de bijlagen) toegevoegd aan deze toelichting.

Uit de rapportage van TerraCarta Milieu is gebleken dat er op het perceel twee locaties zijn waar een hoeveelheid lood is gemeten, die de interventiewaarde overschrijdt. Er is geen sprake van asbest in de grond en ook in het grondwater is geen vervuiling geconstateerd. Vermoedelijk vallen de sterke verhogingen toe te schrijven aan het toemaakdek dat aanwezig is op vele plaatsen in de Gemeente De Ronde Venen. Een toemaakdek bestaat uit veen met bijmenging aan zand en meestal sporen van baksteen en puin, veelal afkomstig van storting van stadsvuilnis dat via schepen vanuit de regio Amsterdam werd aangevoerd. Verwezen wordt naar de conclusies over de mate van vervuiling in hoofdstuk 6 van de bijgevoegde rapportage en de verklarende beelden hieronder.



Figuur 14 Oude brug over de Ringvaart waar thans de woning Oudhuijzerweg 35 staat

Deze oude prentkaart met de Hervormde kerk op de achtergrond, laat op de voorgrond een 'praam' zien die gebruikt werd voor het vervoer van turf als brandstof naar Amsterdam. De praam is geladen met stadsvuil, dat op de terugweg werd meegenomen als retourvracht door de schippers. (zie ook de toelichting hiervoor)



Figuur 15 De woning rechts op de foto staat op de locatie van de vroegere scheepswerf

Voor het oplossen van de problematiek van de lood- en zinkvervuiling is aan het bedrijf Grondslag een opdracht tot begeleiding van de bodemsanering verstrekt. Op 9 juli 2020 is een BUS melding gedaan en is Grondslag gemachtigd als saneerder op te treden en het voorgestelde saneringsplan uit te voeren. De start van de saneringswerkzaamheden is voorzien direct na het sloopproces, naar schatting in juli of augustus 2022.

De sanering zal worden uitgevoerd conform de BUS-procedure immobiel (Besluit Uniforme Saneringen). Bij de sanering is gekozen voor de meest voor de hand liggende optie, een isolatievariant. Daarbij zal, geheel in lijn met de toch al bestaande plannen tot ophoging van het perceel vanwege de forse verzakking in de achterliggende jaren, het gehele terrein met uitzondering van de oprit worden verhoogd met een nieuwe leeflaag van gemiddeld 50 tot 60 centimeter schone grond (klasse wonen grond) en met beton ter plaatse van de bebouwing en tegels bij aangelegde terrassen. De oprit zal in beperkte mate met nieuwe verharding worden verhoogd, zodanig dat het aansluit op de uitrit naar de Oudhuijzerweg en aan de woonzijde bij het verhoogde maaiveld.

Grondslag zal daarbij de milieukundige begeleiding verzorgen, met toepassing van protocol 6001 (landbodemsanering met conventionele methoden) en na afloop de evaluatie opstellen. Omdat de BUS melding uit 2020 inmiddels verlopen is zal een nieuwe melding worden gedaan.

4.2.3 Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar, uitgaande van de maatregelen die in het kader van de BUS melding na de sloop en de bestaande opstallen zullen worden genomen. De uitvoering van het saneringsplan zal in nauw overleg met de milieudeskundige en het bevoegde gezag worden gedaan, inclusief de evaluatie van de uitvoering. Na sanering kan een woning worden gerealiseerd op een met nieuwe leeflaag van een met gemiddeld 50 tot 60 centimeter verhoogde bodem. De thans aanwezige toemaakproblematiek is met deze isolatiemethode opgelost. Na de bouw van de nieuwe woning kan de omliggende grond als tuin worden ingericht.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Wet- en regelgeving

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermende flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. In een rapportage van 5 mei 2021 is door het bedrijf EONW een ecologische QuickScan uitgevoerd op de locatie. Deze rapportage is bijgevoegd als Bijlage bij deze toelichting.

De conclusies in het rapport luiden als volgt:

Omdat ingrepen, werkzaamheden en activiteiten die voortvloeien uit de bestemmingswijziging niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming of tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland, zijn vervolgstappen niet aan de orde.

Wel moet er gewerkt worden in de afwezigheid van broedende vogels en verlangt bevoegd gezag ten aanzien van stikstof mogelijk nog een verdere onderbouwing met behulp van een Aerius berekening. Geadviseerd wordt om in de geplande nieuwbouw voorzieningen voor huismussen en vleermuizen op te nemen."

4.3.2 Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve effecten op eventueel aanwezige (beschermde) flora en fauna. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming. Het voorliggende initiatief is in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar. In het kader van de beoordeling van een eventuele m.e.r. beoordeling is een benadering gemaakt van de activiteiten en vervoersbewegingen die tijdens het sloop- en bouwproces mogelijk tot stikstofuitstoot zullen leiden. De omvang hiervan is gering.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijks beschermde gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (WRO).

4.4.2 Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van die pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.4.3 WRO/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de WRO.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridisch grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

4.4.4 Archeologische beleidskaart De Ronde Venen 2016

De locatie Oudhuijzerweg 41 maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van de Oudhuijzerweg en als is zodanig te beschouwen als 'dorpslint', met de vrijstellingsbepalingen van categorie 2b. De normentabel voor landbodems binnen de gemeente De Ronde Venen geeft voor deze categorie aan een maximum verstoringsooppervlak van 100 m² en een maximale graafdiepte van 30 centimeter.

In het bestemmingsplan is met een dubbelbestemming aangegeven dat deze archeologische normen van toepassing zijn. Van concrete archeologische vondsten is nooit sprake geweest op het terrein en de te slopen opstallen hebben evenmin cultuurhistorische waarde.

4.4.5 Beschouwing

Het initiatief is erop gericht om de bestaande opstallen, bestaande uit: een werkplaats (in gebruik geweest als meubelmakerij), een woning (gebouwd als woonschip) en te verwijderen en op het perceel een nieuwe woning op te richten. De bestaande opstallen zijn in slechte staat en vertegenwoordigen geen cultuurhistorische of archeologische waarden. De bodem zal voorafgaande aan nieuwe bebouwing met 50 tot 60 centimeter worden verhoogd. In de bodem zal niet worden gegraven, behoudens voor aanleg van de fundering van de woning.

4.4.5 Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

4.5.1 Wet- en regelgeving

In de Wet Geluidshinder zijn normen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient door middel van een akoestisch onderzoekonderzocht te worden of de geluidsniveaus, in relatie tot de geluidsgevoelige functie, aanvaardbaar zijn. In 2019 is de Aanvullingswet Geluid goedgekeurd, welke nadere regels geeft over het geluid van industrieterreinen, wegen en spoorwegen.

4.5.2 Grenswaarden

Voor de beoordeling van geluidsgevoelige bestemmingen gelden grenswaarden. Deze grenswaarden gelden in het geval van een gezoneerd industrieterrein ook op 50 meter van de grens van de inrichting. In voorkomende situaties dient getoetst te worden of het geluidniveau van gevoelige gebouwen beneden de toegestane normen blijven. Een woning geldt daarbij als een geluidsgevoelig gebouw.

Het toetsingskader voor geluidgevoelige gebouwen buiten een bedrijventerrein zijn gelijkgesteld aan het standaard toetsingskader van Artikel 2.17 lid 1. Deze normen zijn:

Geluidsnormen volgens Tabel 2.17c Activiteitenbesluit			
Norm (dB(A))	periode (uur van de dag)		
	7 tot 19	19 tot 23	23 tot 7
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	50	45	40
L _{Ar,LT} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	35	30	25
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	70	65	60
L _{Amax} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen op het bedrijventerrein	55	50	45
L _{Ar,LT} = het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau			
L _{Amax} = Het maximale geluidsniveau			

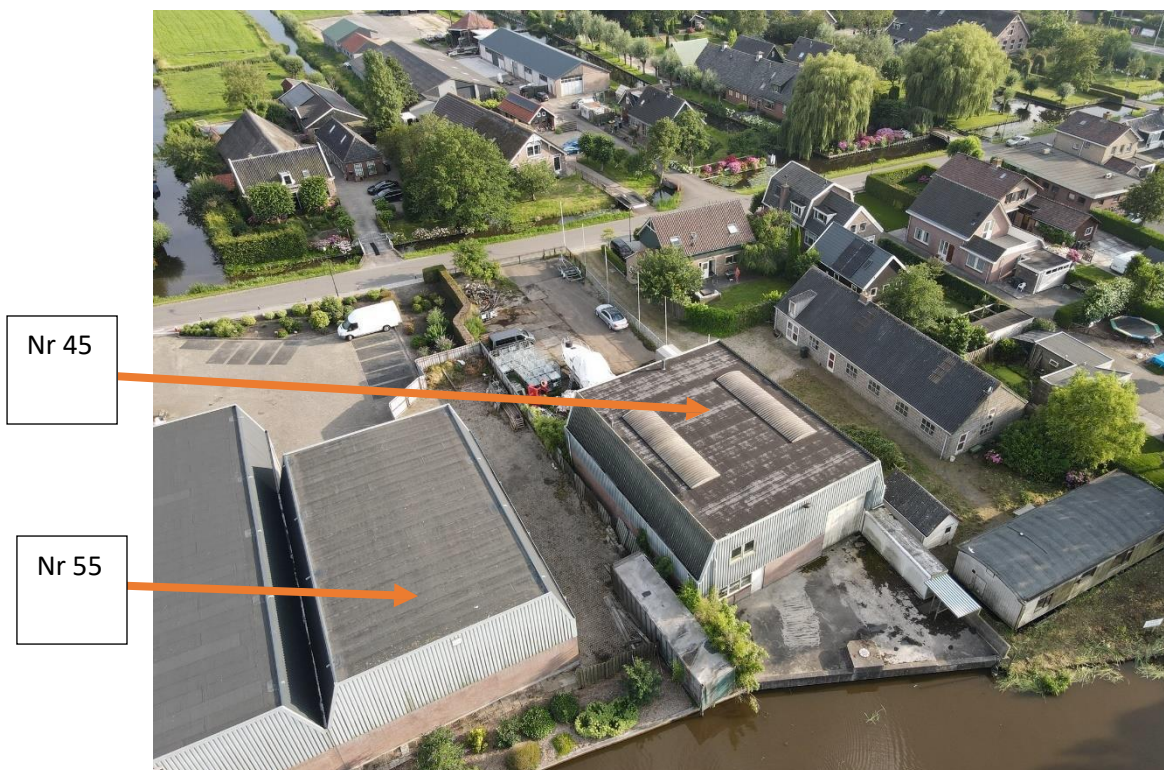
Als definitie van een bedrijventerrein geldt: “een cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in een bestemmingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein”.

4.5.3 Beschouwing

Het initiatief is erop gericht een nieuwe woning op te richten. Deze woning zal geen hinder moeten kunnen ondervinden van de omliggende bedrijfsvestigingen gelegen binnen een straal van 50 meter van de woning. De nieuwe woning zal niet op een bedrijventerrein liggen, maar wel aan de oostzijde grenzen aan een perceel met een bedrijfsbestemming.

De percelen Oudhuijzerweg 41, 45 en 55 hebben in de bestaande situatie alle drie nog een bedrijfsbestemming. In de oude situatie op Oudhuijzerweg 41 wat dit gecombineerd met een woonbestemming via de deelbestemming ligplaats voor woonschip. Het voorliggende initiatief voorziet in het verwerven van een woonbestemming voor het gehele perceel, met oprichting van een vrijstaande woning. Daarmee vervalt de huidige bedrijfsbestemming op dit perceel. In de nieuwe situatie zal er geen inrichting op Oudhuijzerweg 41 meer zijn waarop de Wet geluidshinder van toepassing zal zijn.

Wel is er nog steeds sprake van een bedrijfsbestemming op de beide naastgelegen percelen Oudhuijzerweg 45 en 55. Getoetst is of de nieuw op te richten woning, die zal liggen binnen de richtafstand in het kader van geluidshinder, toch zal kunnen voldoen aan een goed leefklimaat. Dit geldt met name ten aanzien van het huidig en toekomstig gebruik van het bedrijfspand op nummer 45.



Figuur 16 Oude situatie met naastgelegen bedrijfsgebouwen Oudhuijzerweg 45 en 55

Onderzocht is of de bouw van een woning na bestemmingswijziging beperkingen zal kunnen opleveren voor de gebruiksmogelijkheden van deze bedrijfsbestemmingen, met name voor het pand Oudhuijzerweg 45.

4.5.4 Huidige situatie

Het bedrijfspand Oudhuijzerweg 45 wordt vanaf de verwerving door de huidige eigenaar in 2014 gebruikt voor de opslag van materialen. Er vinden geen productieprocessen of andere bedrijfsactiviteiten plaats. Er wordt daardoor nauwelijks geluid gemaakt, anders dan dat van zeer beperkt voorkomend verkeer van auto's die materiaal afleveren of ophalen en de elektrische garagedeur die daarbij open en dicht gaat. Dit is slechts zeer incidenteel en op de meeste dagen van de week in het geheel niet. Er is nu dus feitelijk geen sprake van geluidshinder.

4.5.5 Toekomstige situatie

Over de toekomst van het bestaande bedrijfsgebouw Oudhuijzerweg 45 is nu nog geen duidelijkheid te geven. De eigenaar heeft aangegeven nu nog geen concrete plannen voor een andere bestemming of voor verkoop aan een andere ondernemer te hebben. Uit zijn schriftelijke reactie kan alleen worden opgemaakt dat de situatie in de eerstkomende jaren onveranderd zal blijven. In dit initiatief is er daarom van uitgegaan, dat de bestaande bedrijfsbestemming (opslag) ook in de komende jaren er nog zal worden voortgezet, echter wel met behoud van alle daarop rustende mogelijkheden voor een andere bedrijfsvoering in de toekomst en de daarbij behorende maximale geluidsnormen. De nieuwe woning zal worden opgericht met de oostelijke gevel op ongeveer 3 meter afstand van de volledig blinde muur van dit bedrijfspand.

Hoewel de huidige eigenaar van Oudhuijzerweg 45 bij navraag door de initiatiefnemer geen concrete plannen daartoe kenbaar heeft gemaakt, zou deze in de toekomst zijn eigendom ook kunnen

overdragen aan een partij die er wel een nieuw bedrijf zou willen uitoefenen, eventueel met een geluid veroorzakend productieproces. Om er voldoende zekerheid over te verkrijgen dat het toekomstig gebruik van de bedrijfsloods ook in deze (nu nog hypothetische situatie) niet wordt beperkt door de nieuw op te richten woning, heeft de initiatiefnemer ter plaatse geluidsmetingen laten verrichten. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting.

De geluidsmetingen zijn verricht op drie verschillende punten, te weten:

1. Op de gevel van de bestaande woning Oudhuijzerweg 43 (ca. 20 meter afstand)
2. Op een punt binnen de woonvlek, gelegen op 5 meter van de garagedeur
3. Op een punt binnen de woonvlek, gelegen op 10 meter van de garagedeur

Uit de metingen is gebleken dat het geluidsniveau op alle drie de meetpunten onder het toegestane geluidsniveau blijft. Daarnaast blijkt uit de meting dat het geluidsniveau op het 3^e meetpunt, een reeds lang bestaand geluidsgevoelig object, wat hoger is dan de twee metingen op de andere meetpunten gelegen binnen de voorziene woonvlek. De reden hiervan is dat geluidsgolven vanuit de bron vooral rechtuit gaan en in volume sterk afzakken als ze een 180 graden bocht moeten maken.

In deze concrete situatie is er dus veel minder geluid waarneembaar aan de westzijde van het bedrijfspand waar de nieuwe woning wordt gesitueerd, dan aan de zuidzijde van het bedrijfspand, hoewel de daarbij gebruikte meetpunten dicht bij het bedrijfspand liggen.

De initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan beperkt aangepast, door de zuidelijke lijn van de woonvlek terug te brengen tot 1 meter achter de gevellijn van de bedrijfspand. Daarmee sluit de hoek van het woonvlak exact aan op het meetpunt 2 in het rapport geluidsmetingen. Met een gemeten waarde van 54.9 dB/A blijft het geluid op dit uiterste punt ruim onder de toegestane waarden.

Daarnaast kunnen bij de bouw van de nieuwe woning nog enkele maatregelen genomen worden om een goed leefklimaat in de nieuwe woning te bevorderen en enige vorm van geluidshinder nog meer tegen te gaan. Dit zijn:

- Het oprichten van een groene haag direct op de erfafscheiding, langs de gevel van het bedrijfspand, om het zicht op het bedrijfspand te beperken
- Zo veel mogelijk dichte en geïsoleerde gevels aan de oostzijde van de woning; de leefzijde zal juist op het westen worden gericht. Dus een beperkt raamoppervlak aan de oostgevel, alleen voor zover dit noodzakelijk is voor goed daglicht en ventilatie.

4.5.6 Conclusie

Zowel in de huidige situatie als in toekomstige situatie is geen sprake van een zodanige geluidshinder voor de nieuw te bouwen woning, dat dit zou kunnen leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bewoners en meer de eigenaar van het bedrijfspand Oudhuijzerweg 45. Ook in de nieuwe situatie blijft het geluid, wat overigens gelet op het gebruik zeer incidenteel is, beneden de toegestane waarden.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening gehouden worden met de blinde muur van de bestaande bebouwing, door een hoge erfafscheiding die de muur van het naastgelegen bedrijfsgebouw grotendeels aan het zicht zal onttrekken. Dit resulteert alleen in zichtverbetering. Van geluidshinder via deze blinde muur zal geen sprake zijn, zeker niet als ook de nieuwe woning met een geïsoleerde gevel wordt uitgevoerd.

Gelet op de beschreven situatie zijn alle mogelijkheden ter zake van mogelijk huidige- en toekomstige geluidsoverschrijding onderzocht. Er is daarbij voor de meest nadelige situatie

gekozen, om zekerheid te hebben dat ook de (nu nog hypothetische) gebruiks-mogelijkheden in de toekomst niet worden beperkt. De conclusie is dat het initiatief in relatie tot het milieuaspect geluid, uitvoerbaar is.

4.6 Lucht

4.6.1 Wet milieubeheer/Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over de luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in AMvB's en ministeriële regelingen.

De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

- a. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen, zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
- b. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd, vanwege het niet halen van de normen.

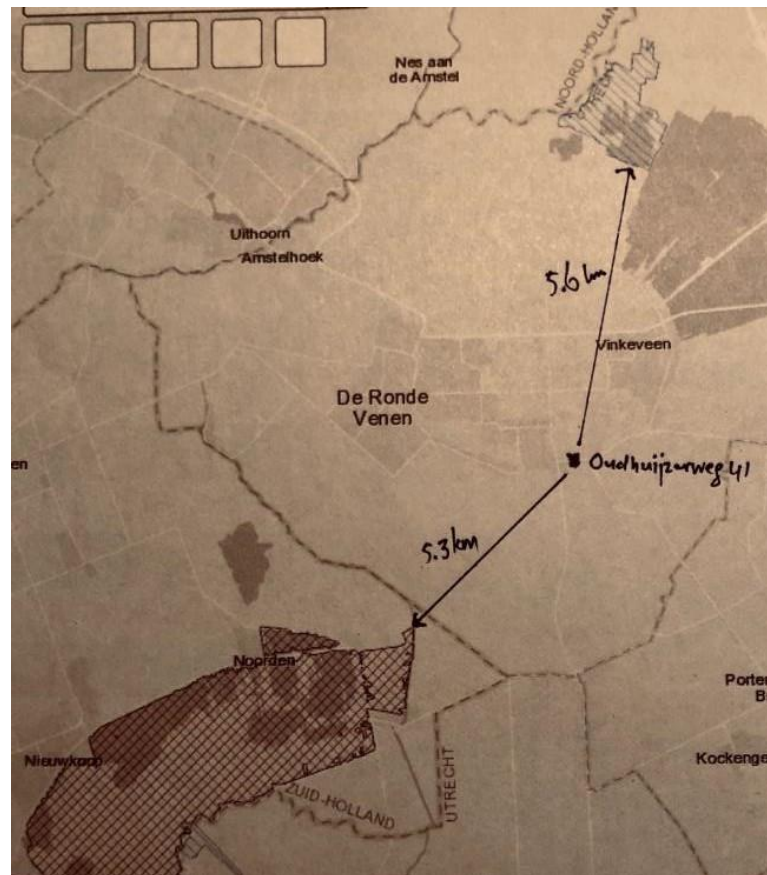
De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen hiervan voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die ‘niet in betekende mate bijdragen’ aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

4.6.2 AMvB ‘Niet in Betekenende mate’ en Regeling ‘Niet in Betekende Mate’ (NIBM)

De AMvB NIBM en de Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bij voorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan de toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Er is een onderscheiding gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (of wel ‘niet in betekende mate’ leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit). De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoor vloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

In het jaar 2019 is veel onduidelijkheid ontstaan over de vergunningverlening voor ruimtelijke plannen waarbij mogelijk stikstof vrijkomt, dat mogelijk neerslaat in een Natura 2000 gebied. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en voedselkwaliteit werkt aan nieuwe beleidskaders, waarmee de vergunningverlening weer kan worden hervat. In de regio Noordwest Utrecht zijn twee Natura 2000 gebieden die mogelijk beperkingen kunnen opleveren voor omliggende projecten: Botshol en de Nieuwkoopse plassen. De locatie van het onderhavige initiatief ligt echter op meer dan 3 kilometer afstand van deze gebieden.



Figuur 18 Afstand locatie tot Natura 2000 gebieden Botshol en Nieuwkoopse Plassen

4.6.3 Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het slopen van bestaande opstallen en het vervangen door de bouw van een vrijstaande woning. Na sloop zal de onderliggende ondergrond worden opgehoogd, omdat deze in de loop der jaren door inklink van de venige grond met ca 40 tot 60 centimeter is verlaagd. Deze activiteiten leiden bij toetsing aan de wet- en regelgeving volgens het stappenplan luchtkwaliteit niet tot een overschrijding van de heersende grenzen voor luchtkwaliteit.

Het initiatief is kleinschalig en blijft ver onder de grenzen van de regeling 'niet in bekende mate' en heeft daarmee geen of slechts in zeer geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Het kwalificeert als een bestemmingsplan vallend onder Artikel 5.16, lid 1 van de Wet milieubeheer en hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk, ook niet na herziening van de calculatiemethode in het najaar van 2019.

4.6.4 Conclusie

Voorliggend initiatief is gelet op de aard en de kleinschaligheid in relatie tot het aspect

luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon, die zich continue en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bij voorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bij voorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van de GR.

4.7.2 Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle inrichtingen zijn LPG-tankstations, ammoniak koelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als op ruimtelijke ordening. Als een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of de vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

4.7.3 Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen, die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

4.7.4 Buisleidingen

Voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheidbuisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van de Bevb geldt voor de aanleg, bouw of de vestiging van een kwetsbaar object dichtbij een dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Indien een plan de ruimtelijke aanleg, bouw

of de vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

4.7.5 Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de sloop van bestaande oude opstallen en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Een woning wordt gekwalificeerd als een kwetsbaar object.

Met dit initiatief verdwijnt de bestaande bedrijfsbestemming en wordt een woonbestemming gerealiseerd, die via de bestemming ligplaats voor woonschip ook al op een gedeelte van het perceel bestond. Met het initiatief verandert het feitelijk gebruik van het perceel als woonperceel eigenlijk niet. Sinds het overlijden van de ondernemer/bewoner in 2002, heeft het perceel al gedurende 16 jaar uitsluitend een woonbestemming gehad. Sinds 2018 staat het leeg en onbewoond. Met dit initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

De Veiligheidsregio Utrecht heeft in een advies van 11 juli 2022 aangegeven dat het plangebied ligt binnen het invloed gebied van de provinciale weg N212 ligt, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt aangetekend dat gezien de beperkte ontwikkeling, de omgeving van het plangebied en het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de N212 is de verwachting dat het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde is. Hiervan uitgaande volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In het advies wordt aandacht besteed aan drie aspecten die het groepsrisico kunnen verkleinen: de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid voor hulpdiensten en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid in het geval van een explosie. Bluswater is voldoende voorhanden door de ligging direct aan de Ringvaart. Het terrein is goed bereikbaar voor hulpdiensten, ook met groot materieel. In het geval van een ramp op de N212 hebben de bewoners de mogelijkheid om via de Oudhuijzerweg te vluchten, van het gevaar af. Ook de Ringvaart biedt een uitwijkmogelijkheid.

4.7.6 Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Geur

4.8.1 Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2007 is de nieuwe “Wet geurhinder en veehouderij” (Wgv) in werking getreden. De Wgv ziet toe op geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv bevat daartoe onder meer wettelijke geurnormen, waaraan in principe moet worden voldaan, maar de wet biedt aan gemeenten ook de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen (artikel 6 Wgv) eigen gemeentelijke geurnormen toe te passen. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

4.8.2 Beschouwing

Op 29 juni 2012 is als nadere uitwerking van de Wgv de “Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen” voor het grondgebied van de gemeente De Ronde Venen vastgesteld. In deze verordening wordt rekening gehouden met een minimale afstand van 100 meter tussen een geurgevoelig object en een veehouderij waar vaste afstandsdieren worden gehouden. De nog actieve veehouderijen in de directe omgeving zijn niet meer gelegen langs de Oudhuijzerweg, maar al jaren geleden in het kader van ruilverkaveling verplaatst naar de Gagelweg. Aan het einde van Ringdijk, in de polder aan de overzijde van de Ringvaart is op ruim 1 kilometer afstand nog een veehouderij aanwezig. De locatie van dit initiatief is gelegen binnen de bebouwde kom (Bestemmingsplan Kom Wilnis), het gedeelte rechts van de N212. Binnen een grens van 100 meter van het initiatief als gevoelig object is geen veehouderij gelegen, vallend onder de bepalingen van de Wgv. De bestaande verordening heeft geen werking op het voorliggende initiatief.

4.8.3 Conclusie

De voorgestelde bestemmingswijziging tot een woonbestemming is in relatie tot het aspect geur uitvoerbaar.

4.9 Milieuzoneringen

4.9.1 Wet- en regelgeving

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen, die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van een scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009: hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

4.8.4 Toetsingskader VNG

In deze handreiking worden afstanden, zogenaamde milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel hieronder). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot een rustige woonwijk	Richtafstanden tot een gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	tenminste 1500 meter	tenminste 1000 meter

Figuur 19: Richtlijnafstanden per milieucategorie

De VNG-publicatie voorziet in de richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen, op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing, kan gemotiveerd van deze afstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning volgens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van de hindersituaties.

4.8.5 Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat is gelegen in de kom Wilnis en vormt onderdeel van de lintbebouwing langs de Oudhuijzerweg, waarlangs van oudsher sprake is van een gemengde bebouwing van woningen, bedrijven en veehouderijen. De veehouderijen zijn in de afgelopen decennia grotendeels verdwenen langs de Oudhuijzerweg.

Het perceel Oudhuijzerweg 41 heeft thans een gedeeltelijke woonbestemming via het gedeelte dat als ligplaats voor woonschap in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast is er een bedrijfsbestemming op het perceel. De ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het gehele perceel aan te passen tot een woonbestemming, met het doel op het perceel een nieuwe vrijstaandewoning te realiseren. Daarmee wordt de feitelijk al vele jaren bestaande situatie op het perceel van een gebruik als uitsluitend woonfunctie voortgezet.

In de directe omgeving zijn er nu nog enkele bedrijfsvestigingen, waarin (in een zeer beperkte mate) een handelsfunctie wordt uitgeoefend. Deze bedrijven vallen in milieucategorie 2. Het nog actieve bedrijf op Oudhuijzerweg 55 (verhuurd door de eigenaar en nu in gebruik als detailhandel in design meubelen en vintage artikelen) ligt op meer dan 10 meter afstand. Het pand op Oudhuijzerweg 45 staat dicht op de perceelsgrens en daarmee binnen de richtafstand van 10 meter. In dit pand vindt momenteel geen actieve bedrijfsvoering meer plaats. Zie ook de beschrijving over de actuele situatie bij het thema 'geluid'.

Er is al jaren geen sprake van een hindersituatie aangaande het milieu, ook niet in de oude situatie toen er ook al een woonsituatie bestond. De huidige eigenaar heeft een vastgoedonderneming en gebruikt het pand uitsluitend voor opslag van bouwmaterialen.

Mocht er in de toekomst, na verkoop aan een andere partij, zich toch weer een bedrijf willen vestigen, dan kunnen dit volgens de huidige richtlijnen alleen bedrijfstypen zijn, vallend in de bedrijfscategorieën 1 en 2. Op basis van de actuele situatie en de voornemens van de eigenaren is dit echter niet te verwachten. Feitelijk betekent dit ten aanzien van het aspect milieu dat geen verandering te voorzien is ten opzichte van de al vele jaren bestaande situatie. De enige feitelijke verandering is dat de bestaande bedrijfsbestemming op het perceel Oudhuijzerweg 41 wordt opgeheven. Dit past binnen het beleid van de Gemeente Ronde Venen ten aanzien van de inrichting van Kom Wilnis en de specifieke bebouwing langs de Oudhuijzerweg.

4.8.6 Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 MER-beoordeling

4.10.1 Aanmeldnotitie

Volgens de geldende procedure binnen de Gemeente De Ronde Venen is vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure een m.e.r. aanmeldnotitie ingediend. De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

4.10.2 Uitgangspunten voor een MER beoordelingsplicht

De basis van de milieu effectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De vorm van een vormvrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

- a) Kenmerken van de projecten.
- b) Plaats van de projecten.
- c) Kenmerken van het potentiële effect.

Deze drie aspecten zijn nader beoordeeld en toegelicht.
De belangrijkste bevindingen hieruit zijn:

a. Kenmerken van het project

De omvang van de voorgenomen ontwikkeling is klein. Het betreft de realisatie van slechts

één vrijstaande woning in het bestaande lint aan de Oudhuijzerweg 41, met een maximale inhoud van 700 m³. De ontwikkeling sluit goed aan op de bestaande woningen, welke aan de Oudhuijzerweg zijn gevestigd. De toekomstige woning wordt via het bestaande rijpad op de Oudhuijzerweg ontsloten. De kenmerken van dit kleinschalige project rechtvaardigen geen MER.

b. Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Oudhuijzerweg 41 te Wilnis. Het plangebied heeft in de huidige situatie nog een drietal opstallen die voorafgaande aan de bouw van een nieuwe woning zullen worden gesloopt. Wegens verzakking van de veenbodem en de aanwezigheid van loodvervuiling door toemaakdek in gedeelten van het perceel, zal de sloop en sanering door gecertificeerde bedrijven worden uitgevoerd. Daarbij is een saneringsproces afgesproken waarbij de vervuilde gedeelten zullen worden afgedekt met een laag schone grond die van buiten wordt aangevoerd. Er wordt geen vervuilde grond afgevoerd. Het project ligt ruim buiten een straal van 3 kilometer de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden.

c. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeer aantrekkende werking van het plan. Overige te verwachten effecten zijn in dit kader niet relevant. Derhalve kan geconcludeerd worden dat geen effecten aan de orde zijn die een MER rechtvaardigen.

4.10.3 Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar. Volgens de gebruikelijke werkwijze is vooraf een Aanmeldnotitie MER ingediend.

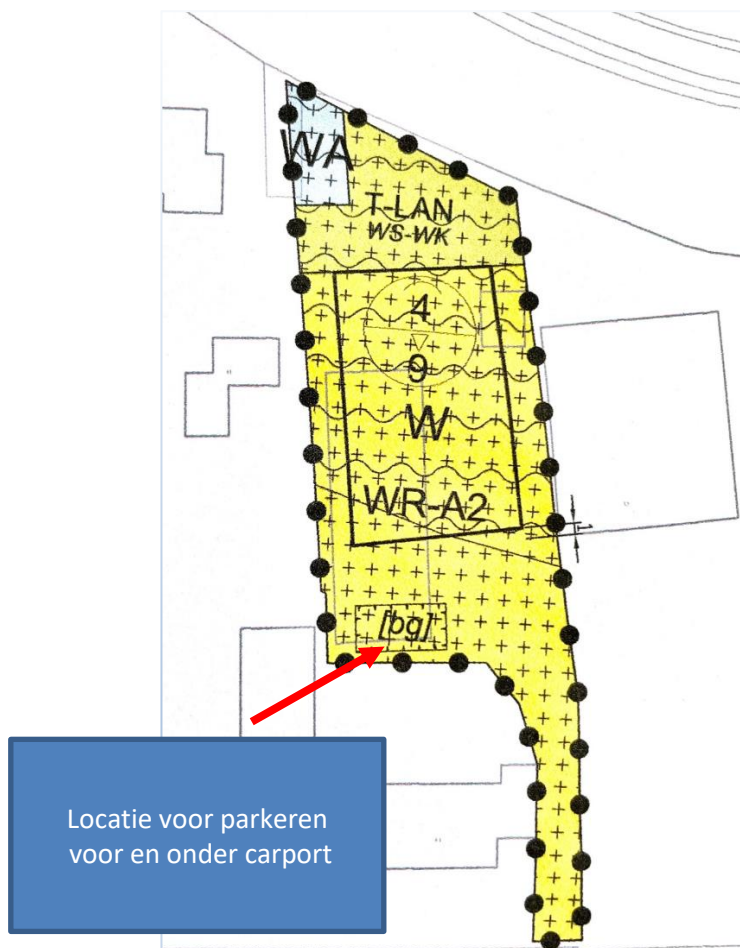
4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Wet- en regelgeving

In het bestemmingsplan Kom Wilnis waarbinnen de Oudhuijzerweg is gelegen is de beheers verordening “Paraplu beheers verordening parkeren” met identificatienummer NL.IMRO.0736.BVO10Parkerenbv-va01 van toepassing. Het gemeentelijk parkeerbeleid heeft als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

4.11.2 Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de sloop van bestaande opstallen en vervanging door een vrijstaande woning. Het feitelijk gebruik van de kavel als woonperceel verandert niet, ook niet de mogelijkheid om te parkeren. De toegang tot het perceel via de oprit vanaf de Oudhuijzerweg zal hetzelfde blijven als in de huidige situatie. Op eigen terrein zal voor de ingang van de woning, naast een carport voor één auto, nog ruimte voldoende zijn voor het parkeren van tenminste twee andere auto's.



Figuur 17: Parkeerruimte in de toekomstige perceelindeling

Er zullen door de bestemmingswijziging geen wijzigingen optreden met betrekking tot de verkeersintensiteit op de Oudhuijzerweg en er zullen ook geen veranderingen ontstaan in de parkeervraag. Er zijn geen problemen bekend met de verkeersafwikkeling in de directe omgeving van het projectperceel.

4.11.3 Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het juridische deel van het bestemmingplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Juridische planbeschrijving Algemeen

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij bestaande referentiekaders in de gemeente De Ronde Venen. Het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied West” heeft als belangrijkste voorbeeld gediend voor de regels in dit bestemmingsplan. Definities en regels die in het kader van dit beperkte bestemmingsplan geen rol spelen zijn daarbij weggelaten. Gelet op de ligging van het perceel en de situering van de nieuw te realiseren woning op de best denkbare locatie zijn enkele bepalingen daarop aangepast en enkele specifieke bepalingen toegevoegd.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van het perceel, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plan gebied juridisch is vertaald.

5.2.1 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van het perceel aan, met een gebiedsindeling. Daarop is aangegeven wat de maximale goothoogte en nokhoogte zijn. Naast het bouwvlak voor de woning is tevens aangegeven wat het bouwvlak is voor de afzonderlijke carport met berging.

In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden zijn van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding.

5.2.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van het perceel, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs kort worden toegelicht.

5.3 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- **Artikel 1: Begrippen**

Dit artikel geeft de betekenis aan van de in de regels voorkomende begrippen. De definities per begrip sluiten aan bij de gebruikelijke bewoordingen in andere bestemmingplannen. Het betreft uitsluitend de begrippen die op de lokale situatie van het bestemmingsplan van toepassing kunnen zijn.

- **Artikel 2: Wijze van meten**

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend, in termen van hoogte, breedte, lengte, inhoud en oppervlakte.

5.4 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- **Artikel 3: Tuin- Landschappelijk**

In dit artikel zijn nadere regels opgenomen voor het gebruik van het perceel gedeelte tussen de woning en de Ringvaart. Deze regels beogen het uitzicht vrij te houden en de landschappelijke kwaliteit van de woning aan de oever van de Ringvaart te versterken, door openheid te waarborgen van het perceel gedeelte.

- **Artikel 4: Water**

Voor het reeds aanwezige water aan de noordwestzijde van het plangebied is de bestemming 'Water' opgenomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Tevens zijn bepalingen opgenomen omtrent de aanleg van een steiger. Voor de aanleg van een nieuwe beschoeiing en een insteekhaven met bordes is door Waternet reeds een omgevingsvergunning verleend.

In de verbeelding is tevens aangegeven dat voor een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering bestaat, omdat dit in de beschermingszone van de Ringvaardijk is gelegen. Dit betekent dat de fundering van de nieuwe woning niet beneden de lijn van de theoretische dijkzone mag komen, zoals die in de legger van de Ringvaart is vastgelegd. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de beschoeiing in 2020 is reeds vastgesteld dat dit niet het geval is.

- **Artikel 5: Wonen**

In dit artikel staan de bepalingen omtrent de ligging en de omvang van de woning als hoofdgebouwen de mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen en overkappingen.

Voor het bouwen en indelen van de nieuw op te richten woning wordt rekening gehouden met een maximale grootte van 700 m³ inhoud, zodanig op het bouwvlak gesitueerd dat optimaal rekening kan worden gehouden met de omliggende bebouwing en de privacy van de bewoners.

Omdat deze woning gelet op de ligging van het perceel achter de voorliggende bebouwing van Oudhuijzerweg 43 als zogenaamde 'tweede lijns bebouwing' zal worden uitgevoerd, is voor het parkeren en de stalling van auto's en andere voertuigen rekening gehouden met de mogelijkheid van een carport/berging direct aan het einde van de oprit, vóór de voorgevel van de woning. Dit is kenbaar gemaakt met een apart ingetekend vlak in de verbeelding, als onderdeel van het beschikbare

oppervlak voor bijgebouwen.

- **Artikel 6: Waarde- Archeologie 2**

Op de voor Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b bestemde gronden zijn algemene regels van toepassing, die gelden voor elk bestemmingsplan in een gebied met deze archeologische kwalificatie.

- **Artikel 7: Waterstaat-Waterkering**

In de verbeelding is aangegeven dat voor een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering bestaat, omdat dit in de beschermingszone van de Ringvaartdijk is gelegen. Dit betekent dat de fundering van de nieuwe woning niet beneden de lijn van de theoretische dijkzone mag komen, zoals die in de legger van de Ringvaart is vastgelegd. De grens van de beschermingszone is aangegeven met een streep dwars over het perceel.

Berekeningen vanuit de legger geven aan dat het maaiveld van het (verhoogde) woonvlak op de verbeelding circa 500 tot 900 cm ligt boven de beschermingszone van het dijklichaam. Voor de fundering van de woning levert dit geen beperkingen, maar bij de realisatie van een kelder onder de woning zal dit aspect wel getoetst moeten worden bij het Waterschap.

5.5 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In het bestemmingsplan zijn de relevante algemene regels overgenomen die ook gelden voor andere bestemmingsplannen uit het bestemmingsplannen in de gemeente De Ronde Venen. Met name het bestemmingsplan “Buitengebied West” is hier het referentiekader geweest. Het betreft de volgende regels:

- **Artikel 8 : Anti-dubbeltelregel**
- **Artikel 9 : Algemene bouwregels**
- **Artikel 10 : Algemene gebruiksregels**
- **Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels**
- **Artikel 12: Algemene wijzigingsregels**
- **Artikel 13: Algemene procedureregels**
- **Artikel 14 : Overige regels**

Deze bepalingen regelen hoe moet worden omgegaan de interpretatie van de regels, verzoeken van belanghebbenden om afwijkingen hierop en de mogelijkheden van het bevoegde gezag om hierover ter besluiten.

5.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- **Artikel 15: Overgangsregels**
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.
- **Artikel 16: Slotregel**
Dit artikel geeft de naam van het nieuwe bestemmingsplan aan.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit of een bestemmingswijziging te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid van de Wrt ruimtelijke ordening, stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden, waarop een bouwplan is voorzien.

Het beoogde initiatief is een particulier initiatief tot herontwikkeling, opgestart in het kader van de afwikkeling van de erfenis van de tot hun overlijden op het perceel woonachtige personen. De kosten van het initiatief zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer, één van de erfgenamen in deze situatie. Voor de gemeente zijn aan het onderhavige plan geen financiële consequenties verbonden. Door de initiatiefnemer is een uitvoerige planschadeanalyse opgesteld en voorgelegd aan de gemeente.

De kosten voor de uitvoering van het project, bestaande uit sloopkosten van de huidige opstallen, egalisatie/herinrichting van het terrein door ophoging, inclusief nieuwe beschoeiing en insteekhaven, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Na realisatie van deze ontwikkeling zal een bouwklare kavel beschikbaar zijn, waarop de toekomstige nieuwe bewoner van het perceel een omgevingsvergunning voor een woning kan aanvragen. Ook de procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legesheffing op de initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente. Volgens het bepaalde bij wet wordt het ontwerpbesluit voor de periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft hierbij de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Inmiddels zijn reacties ontvangen van de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio Utrecht. De reactie van de VRU is in de toelichting bij 4.7.5 verwerkt. Bij de bouw van een nieuwe woning zal nog een watergunning moeten worden aangevraagd, ter beoordeling van de ligging van de fundering in relatie tot de beschermingszone van de Ringvaartdijk.

Met de aangrenzende burens is in de afgelopen jaren al geregeld overleg gevoerd over het voorliggende initiatief. Waar nodig en wenselijk zullen zij bij de uitvoering worden betrokken, zoals bij de aanleg van de gemeenschappelijke insteekhaven, de ophoging van het perceel, vernieuwing van de HW afvoer e.d.

De omwonenden hebben zich op basis van de overlegde plannen al mondeling akkoord verklaard met de voorgenomen bestemmingswijziging tot een woonbestemming, met de kanttekening dat de eigenaar van Oudhuijzerweg 45 aan zijn toestemming verbindt dat de nieuwe woning geen beperkingen mag opleggen aan zijn mogelijkheden tot bedrijfsvoering of de verkoopbaarheid van zijn perceel als bedrijfslocatie. Met zijn wensen is rekening gehouden door het verrichten van geluidsmetingen en aanpassing van het woonvlak in het bestemmingsplan op de uitkomsten van deze metingen, zodanig dat van overschrijding van geluidsnormen nu en in de toekomst geen sprake kan zijn.

Het plan betekent voor de omliggende bewoners een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie en brengt het perceel meer in overeenstemming met de bestaande bebouwing op de aangrenzende percelen aan de west- en zuidzijde, voornamelijk woonbestemmingen.

Het plan wordt tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van artikel 3.8 WRO en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd voor een ieder. Gedurende deze periode wordt de gelegenheid geboden een zienswijze op het plan in te dienen. Er is één zienswijze ingediend, die heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan, zie de 3^e alinea in deze paragraaf.