



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Baambrugge, Rijksstraatweg 85

Gemeente De Ronde Venen

Datum: 29 februari 2024

Projectnummer: 200294

ID: NL.IMRO.0736.BPP053Rijksstr85-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.2	Bedrijven en milieuzonering	32
4.3	Bodem	33
4.4	Geluid	34
4.5	Geur	34
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Luchtkwaliteit	38
4.8	Natuur	39
4.9	Water	41
4.10	Archeologie	47
4.11	Cultuurhistorie	48
4.12	Verkeer en parkeren	49
4.13	Kabels en leidingen	50
5	Wijze van bestemmen	51
5.1	Algemeen	51
5.2	Dit bestemmingsplan	52
6	Economische uitvoerbaarheid	56
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1	Overleg en inspraak	57
7.2	Zienswijzen	57

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit
- Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Beperkte verantwoording van het groepsrisico
- Bijlage 7: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 8: Nader soortgericht onderzoek
- Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Nota van vooroverleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Rijksstraatweg 85 bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Baambrugge. Het betreft een voormalige veehouderij. De opstallen staan leeg en zijn verouderd. Het doel is om de locatie te herontwikkelen naar wonen. De agrarische activiteiten zijn inmiddels beëindigd. De beeldbepalende boerderij en het bijbehorende koetshuis blijven behouden. Alle achterliggende opstallen, sleufsilos, mestplaat en overige verhardingen met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² worden verwijderd. In totaal worden er 16 wooneenheden gerealiseerd, waarvan 2 appartementen en 3 woningen in de bestaande boerderij, 2 woningen in het koetshuis, en 9 woningen (4 type 2-onder-1 kap en 5 type vrijstaand). Zodoende wordt een leegstandsprobleem (van de opstallen) opgelost en draagt het initiatief bij aan de leefbaarheid van Baambrugge.

Een onderdeel bij de herinrichting van het plangebied betreft het leveren van een bijdrage aan de landschappelijke kernwaarden. Met de maatregelen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan worden de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken in en nabij het plangebied versterkt en verbeterd. Het nieuwe erf vormt een groene schakel tussen het dorp en het buitengebied door middel van erfbepanting en een boomgaard aan de noordoostzijde van het perceel. Ook komt er een wandelpad over het erf dat de dorpsrand verbindt met het natuurgebied, hetgeen ten goede komt aan de recreatiemogelijkheden in Baambrugge.

Het geldende bestemmingsplan laat woningbouw niet toe. Om de woningen mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, dat door de gemeenteraad van de gemeente Ronde Venen vastgesteld zal moeten worden. In dit bestemmingsplan is de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling aangetoond, mede door middel van een aantal onderzoeken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is een agrarisch perceel ingeklemd tussen woningen aan de rand van het dorp Baambrugge. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 8.500 m² en ligt aan de Rijksstraatweg. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied (geel) ten opzichte van de kern Baambrugge (Bron: PDOK Viewer).



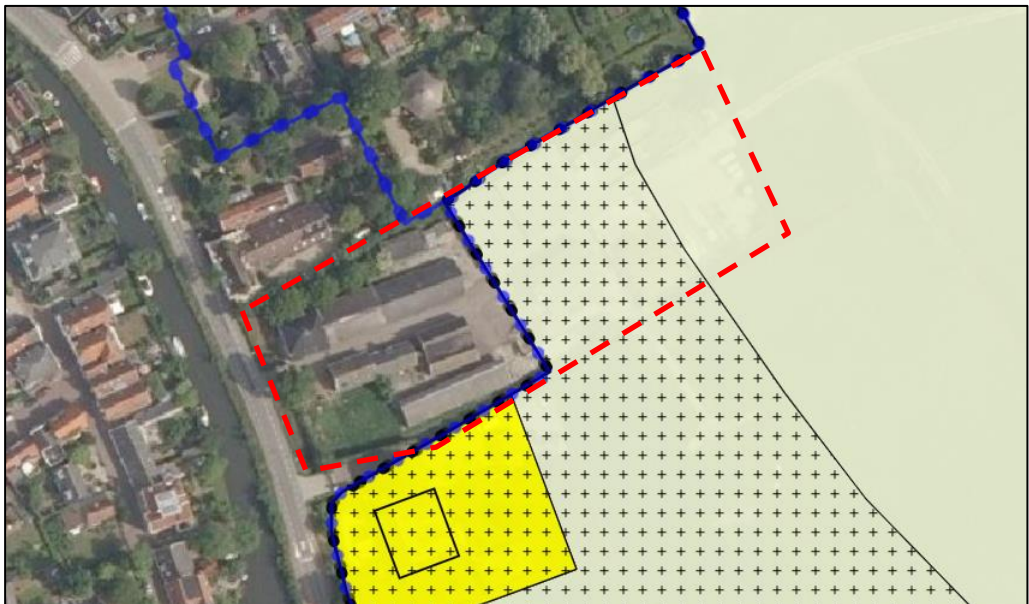
Begrenzing van het plangebied (geel) (Bron: PDOK Viewer). e

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het zuidwestelijk deel van het plangebied geldt de beheersverordening 'Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge' (vastgesteld op 30 mei 2013). Het noordoostelijk deel van het plangebied is gelegen binnen het 'Bestemmingsplan Abcoude Buitengebied' (23 november 2011).



Uitsnede geldende beheersverordening 'Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge' met daarop het plangebied globaal omljnd (rood) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Abcoude Buitengebied' met daarop het plangebied globaal omljnd (rood) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge

In de beheersverordening 'Beschermd dorpsgezicht Abcoude en beschermd dorpsgezicht Baambrugge' kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Archeologisch Waardevol Gebied 2', 'Beschermd dorpsgezicht Baambrugge' en 'Waterkering'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderijen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Archeologisch Waardevol Gebied 2". Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van archeologische waarden in de bodem. De dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht Baambrugge' regelt de bescherming van cultuurhistorische waarden. Voordat een omgevingsvergunning binnen het vlak 'Beschermd dorpsgezicht Baambrugge' wordt verleend dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke cultuurhistorische aantasting van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht van Baambrugge. Als laatste kent het voorerf de dubbelbestemming 'Waterkering'. Het is verboden ter plaatse van het vlak 'Waterkering' te bouwen. Van dit verbod kan worden afgeweken, met inachtneming van de betreffende regels van de beheersverordening en mits door de aanvrager vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering. Binnen deze aanduiding is geen nieuwbouw beoogd. De bestaande bebouwing wordt alleen verbouwd.

Bestemmingsplan Abcoude Buitengebied

In het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Abcoude Buitengebied' kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, openheid, water en groenvoorzieningen. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van archeologische waarden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er binnen de geldende bestemmingen op de bedrijfswoning na geen woningen zijn toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in een toelichting op het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en geldt als onderbouwing voor wat er in de regels en verbeelding is weergegeven. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt

getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de resultaten van de gevolgde procedure (hoofdstuk 7).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Baambrugge

Baambrugge heeft van oudsher een verzorgende functie voor het omringende agrarische gebied. Het aantrekkelijke landschap en de goede bereikbaarheid via de Angstel waren belangrijke redenen die maakten dat vanaf het einde van de 17e eeuw de ontwikkeling van grote boerderijen en buitenplaatsen langs de rivier een grote vlucht nam. Deze buitenplaatsen zijn eenvoudiger dan die langs de Vecht, maar bleken zeer geschikt als zomerverblijf voor Amsterdamse kooplieden.

Navolgende afbeelding laat zien dat er in de kern van Baambrugge enkele gebouwen zijn gesitueerd die gebouwd zijn voor 1800. De oorspronkelijke bebouwing van Baambrugge concentreert zich rondom de Angstel.



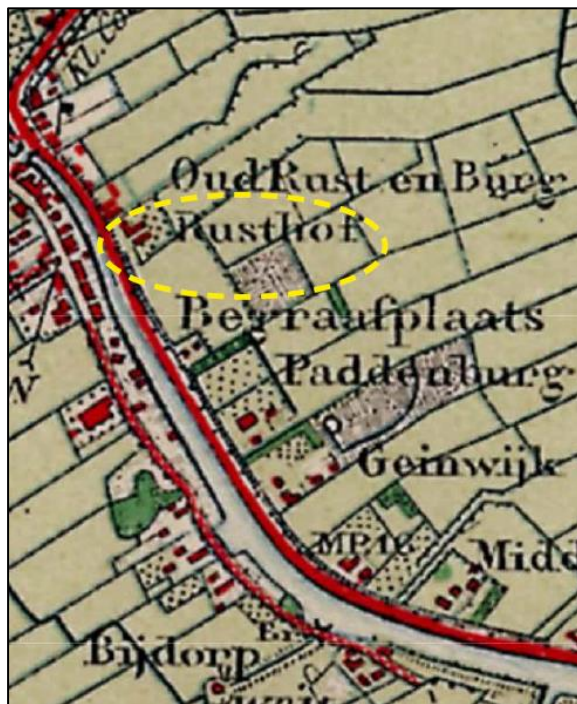
Kaart bebouwingsjaren gebouwen Baambrugge met daarop het plangebied globaal geel omlijnd (Bron: www.code.waag.org).

Rijksstraatweg

Het plangebied bevindt zich aan de Rijksstraatweg. De Rijksstraatweg maakt onderdeel uit van de veertien Routes Impériales, die begin 19e eeuw door Napoleon zijn aangelegd om Parijs met Amsterdam te verbinden. De weg is van groot belang geweest voor de economische ontwikkeling van het gebied en is onderdeel van de top 100 industrieel erfgoed van de provincie Utrecht. Via de Rijksstraatweg kan men vandaag de dag naar het zuiden richting de N201 of naar het noorden richting Abcoude.

Het plangebied

Op de historische kaart van 1870 (zie navolgende afbeelding) is het lint van buitenplaatsen en grote boerderijen goed te zien. Op de plek van de huidige boerderij aan de Rijksstraatweg 85 stond een monumentale boerderij met de naam Rusthof. Tevens was er een boomgaard aanwezig. Rond 1935 is deze boerderij gesloopt en is de huidige boerderij gebouwd. Het betreft een koeienhouderij met als hoofdgebouw de woning met aansluitend stallen en een losstaand koetshuis. Op het achtererf, achter de boerderij en het koetshuis, bevinden zich opstallen, sleufsilos, een mestplaat en overige gesloten verhardingen met een totale oppervlakte van circa 7.000 m². De opstallen staan thans leeg en zijn verouderd, zoals navolgende sfeerimpressie laat zien.



Historische kaart uit 1870 met boerderijen en buitenplaatsen langs de Angstel en de monumentale boerderij 'Rusthof' (Bron: www.topotijdreis.nl).



Sfeerimpressie huidige situatie achtererf (Bron: Noordanus & Partners).

2.2 Toekomstige situatie

Randvoorwaarden

De wens bestaat om op de locatie van de voormalige veehouderij woningen op te richten. De Locatie Rijksstraatweg 85 behoort tot het beschermd dorpsgezicht van Baambrugge. Daarnaast behoort het achtererf tot de kernrandzone van Baambrugge. Het ontwikkelen van het perceel Rijksstraatweg 85 biedt kansen om de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht aan de zuidzijde van Baambrugge te versterken. Bij de ontwikkeling van het perceel staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit daarom centraal.

Om de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit te verbeteren is een landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld, waarin uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de landschapskwaliteiten en het beleid van de diverse overheden. Navolgend worden de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp kort vermeld.

Historie (op basis van kaart 19e eeuw)

- De boerderij is onderdeel van het historisch lint met monumentale boerderijen met groene erven langs de Angstel.
- De historische erven zijn min of meer blokvormig.
- Boomgaarden zijn karakteristieke elementen op en nabij de historisch erven. Ten zuidoosten van boerderij Rijksstraatweg 85 lag een grote boomgaard en/of moestuin (weergegeven door middel van het grijze vlak op de historische kaart uit 1870, zie paragraaf 2.1).

Verbindende functie tussen dorp en landschap

- De boerderij vormt een belangrijke schakel tussen het historisch boerderijenlint en de huidige zuidoostelijke dorpsgrens.
- De huidige boerderij, het koetshuis en het erf blijven een herkenbaar onderdeel van het historisch agrarisch lint langs de Angstel.
- Het erf grenst direct aan het open veenweidelandschap. Een harde, gesloten, bebouwingsrand is hier niet wenselijk.
- Er zijn weinig wandelmogelijkheden in het buitengebied. Het erf en de aangrenzende kavels bieden ruimte voor de afronding van een “ommetje”.
- Een agrarisch bedrijf zo dicht bij de kern is minder wenselijk.

Uitstraling van de locatie

- De huidige boerderij en het koetshuis zijn heel passend in het beschermde dorpsgezicht.
- De nieuwbouw wordt op wat meer afstand op het erf geplaatst.
- De nieuwbouw, de boerderij en het koetshuis worden met respect aan de historische bouwstijl ver-/gebouwd.
- Auto's worden uit het zicht geparkeerd en het erf blijft een typische erfinrichting houden zodat het beeldkwaliteit niet aangetast wordt.

¹ Annerie van Daatselaar (2023). Herontwikkeling Boerderij Rijksstraatweg 85 te Baambrugge - Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. 8 mei 2023.

Planbeschrijving

De agrarische activiteiten zijn volledig beëindigd. De beeldbepalende boerderij en het bijbehorende koetshuis blijven behouden. Alle achterliggende opstallen, sleufsilos, mestplaat en overige gesloten verhardingen met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² worden verwijderd. Het woonprogramma omvat 16 wooneenheden. Daarvan worden 2 appartementen en 3 woningen in de bestaande boerderij gerealiseerd. Dit zijn betaalbare wooneenheden voor doorstromende ouderen. Tevens worden er 2 woningen in het koetshuis en 9 nieuwe woningen (4 type 2-onder-1 kap en 5 type vrijstaand) gebouwd die uitermate geschikt zijn voor doorstromers uit het dorp (en de regio) en boeren die hun bedrijf hebben overgedragen.

Aan de hand van de uitgangspunten is een ruimtelijk concept opgesteld. De boerderij en het koetshuis vormen de basis van het historisch erf. Met de aanleg van een nieuwe dwarsloot en de aanplant van houtsingels wordt deze ruimte gemarkeerd. Via de centrale ruimte van beide erven is het landschap bereikbaar voor wandelaars. Met een nieuw aan te planten boomgaard wordt het erf beëindigd en gekoppeld aan het landschap. Hierdoor ontstaat een erf passend binnen het bebouwingslint van de Rijksstraatweg. Navolgend is het schetsontwerp afgebeeld.



Schetsontwerp verkavelingsplan (Bron: Annerie van Daatselaar).



Vogelvluchtimpresie van het schetsontwerp (Bron: Just Architecten).

Herkenbaarheid historisch erf

Het erf wordt aan de oostzijde begrensd door een nieuw aan te leggen sloot. De bestaande bomen en nieuwe beplanting (houtsingels) vormen een duidelijke ruimtelijke afbakening.

Stedenbouwkundig plan nieuw erf: wonen aan het landschap

Alle bouwblokken op het nieuwe erf zijn langgerekt en worden haaks op het perceel geplaatst, waardoor er geen harde wand naar het landschap wordt gevormd. De kopse gevels vormen samen met de tuinen een zachte overgang naar het landschap.

Wonen op een erf

Minimaal één gevel van de bestaande en nieuwe bouwblokken grenst geheel aan het verharde erf. Er zijn geen voortuinen, omdat deze afbreuk doen aan het gewenste beeld van een (agrarisch) erf. Alleen de bestaande boerderij heeft een voortuin. Langs de gevels van de nieuwe woningen kan een eigen verhardingsstrook worden aangebracht, zoals bij historische boerderijen en schuren veel voorkwam. In deze strook kunnen ook passende struiken, zoals hortensia's worden aangeplant. De verhardingsstrook biedt ook ruimte voor het plaatsen van een bankje en bloempotten.

Wandelroute centraal over het erf

Het erf vormt een onderdeel van de wandelroute of "ommetje" door het buitengebied (vergelijkbaar met het principe van een "knooperf"). De beperkte breedte van het perceel maakt dat er niet voldoende ruimte beschikbaar is om een aantrekkelijke wandelroute aan een buitenzijde van de erven aan te leggen. Een pad langs de tuinen zal vermoedelijk leiden tot het aanbrengen van hoge afschermingen. Dit is vanuit het landschap gezien ongewenst en bovendien verdwijnt hierdoor een belangrijke woonkwaliteit: het vrije uitzicht over de weilanden. Buiten de grenzen van het plan gebied, wordt langs de Rijkstraatweg 85 en het dorp een smal voetpad aangelegd om de route tussen het dorp en de nieuwe ontwikkeling voor voetgangers veiliger te maken.

Begrenzing privé-openbaar

Er worden geen houten schuttingen of muren toegepast om privéruimten af te schermen van de openbaar toegankelijke ruimten. Alleen inheemse, bladverliezende, hagen zijn hier passend.

Begrenzing privé-landschap

Ook hiervoor geldt dat er geen schuttingen of muren worden toegepast. De slootranden krijgen een natuurvriendelijke oever zonder beschoeiingen. De aanplant van minimaal één inheemse boom aan de rand van sloot (zoals een zwarte els of knotwilg) is gewenst.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied; de verouderde en leegstaande bebouwing wordt immers vervangen door nieuwbouw. De beeldbepalende boerderij en het bijbehorende koetshuis blijven behouden. Het perceel aan de Rijksstraatweg 85 behoort tot het beschermd dorpsgezicht van Baambrugge en het achtererf valt binnen de kernrandzone van Baambrugge. Het ontwikkelen van het perceel biedt kansen om de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht aan de zuidgrens van Baambrugge te versterken. In paragraaf 2.2 zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling uitvoerig beschreven. In het plan is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving en de aansluiting van de toekomstige bebouwing daarop. Gelet op voorgaande, wordt gesteld dat dit plan in lijn is met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en

hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in het Barro.

3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder gewijzigde Wet Luchtvaart genoemd). De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeersbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Luchthavenindelingbesluit. In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

Toetsing

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zijn begrenzingen opgenomen voor het luchthavengebied en het beperkingengebied. Daaruit volgt dat het plangebied binnen het beperkingengebied ligt, zoals op navolgende kaart is weergegeven. Voor ontwikkelingen binnen het beperkingengebied gelden aanvullende regels. Deze regels zijn afhankelijk van de specifieke ligging van de ontwikkellocatie.



Uitsnede LIB Bijlage 3 'Beperkingen Bebouwing' met daarop de ligging van het plangebied globaal weergegeven (rode punaise), (groen beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen, geel afwegingsgebied geluid en externe veiligheid) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Beperkingen geluidgevoelige gebouwen

De gronden van het besluitgebied bevinden zich niet een in gebied met beperkingen voor geluidgevoelige objecten (groen gemarkeerd). Kortom het Luchthavenindelingbesluit legt met het oog op de geluidbelasting geen beperkingen op de uitvoering van het beoogde initiatief.

Beperkingen externe veiligheid

Raadpleging van bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit wijst uit dat het plangebied niet in gebied '5: afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' ligt (groen gemarkeerd). Het Compendium voor de Leefomgeving² geeft aan dat de

² CBS, PBL, RIVM, WUR (2017). Externe veiligheid rond Schiphol, 2000-2014 (versie 21 december 2017) . www.clo.nl. CBS, Den Haag, PBL, Den Haag, RIVM, Bilthoven en WUR, Wageningen.

risicocontouren rondom Schiphol voornamelijk in het verlengde van de banen van de luchthaven liggen. Aan het begin en aan het einde van de landingsbanen wordt namelijk de kans het grootst geacht dat er iets gebeurt. Daar het plangebied niet in het beperkingsgebied ten aanzien van het aspect externe veiligheid is gelegen, zijn de eisen zoals gesteld in bijlage 3 van het LIB niet van toepassing op het plan. Er hoeft niet gemotiveerd te worden hoe in onderhavig bestemmingsplan rekening is gehouden met de wijze waarop wordt omgaan met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond.

Beperkingen hoogte

Bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit geeft aan dat voor het plangebied een maximale toetshoogte van 146 meter geldt. De nieuwe woningen kennen een maximale nokhoogte van circa 10 meter. Daarmee vormt het aspect bouwhoogte uit het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering voor het initiatief.

Beperkingen hoogte radar

Ook stelt het Luchthavenindelingbesluit beperkingen ten aanzien van de hoogte in verband met het functioneren van radarapparatuur op Schiphol. Het plangebied kent hiervoor een toetshoogte van circa 84 meter ten opzichte van NAP. De nieuwe woningen kennen een maximale nokhoogte van circa 10 meter. Daarmee vormt het aspect bouwhoogte (radar) uit het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering voor het initiatief.

Beperking aantrekken vogels

Verder ligt het plangebied niet binnen de toetszone voor het beperken van het aantrekken van vogels. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling³. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan 16 woningen, is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Overigens ging het ontwerp van het plan ten tijde van de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking nog uit van 18 woningen.

De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking⁴ is toegevoegd aan de bijlagen van dit plan. In de toetsing wordt geconcludeerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking voor het ontwerp met 18 woningen positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats volgens de definitie van het Bro. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangenomen mag worden dat het positief doorlopen van de Laddertoets voor een plan met 18 woningen betekent dat ook een plan voor 16 woningen positief doorlopen zal worden.

3.1.5 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

1.1.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

⁴ SAB (2023). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Baambrugge, Rijksstraatweg 85. Projectnummer: 200294. 10 augustus 2023.

sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie Utrecht de komende decennia nog fors gaat groeien en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie ziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom wordt bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

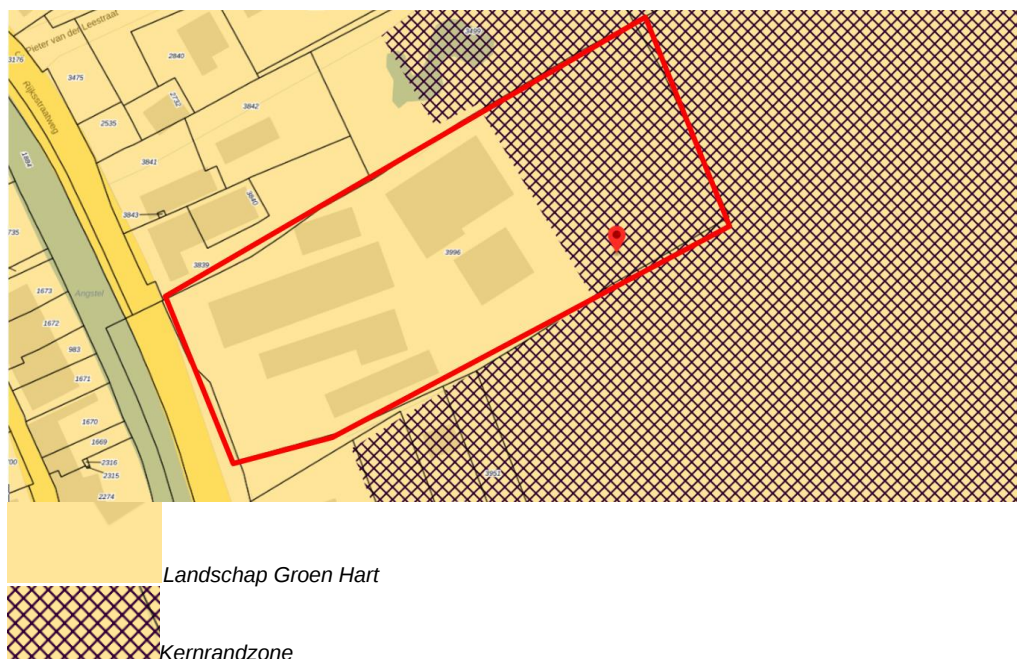
- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling wordt in de Omgevingsvisie onder voorwaarden ruimte geboden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Onderhavig initiatief is gedeeltelijk gelegen in stedelijk gebied. Het plan voorziet in een binnendorpse woningbouwlocatie. Het achtererf is gelegen in de Kernrandzone.

Kernrandzone

Voor het achtererf geldt dat dit gebied is gelegen in de kernrandzone voor het landelijk gebied, zoals opgenomen op de kaart 'Aantrekkelijke landschappen' in de Omgevingsvisie provincie Utrecht. In de kernrandzone zijn twee vrijstaande woningen beoogd. De bouw van extra woningen in deze zone vraagt om een integrale visie op bebouwing en het landschap. Een belangrijk onderdeel bij de herinrichting van het plangebied betreft dan ook het bijdragen aan de landschappelijke kernwaarden.



Uitsnede kaart 'Aantrekkelijke landschappen' van de Omgevingsvisie provincie Utrecht, bron: ruimtelijke plannen

Met uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan, zoals reeds in paragraaf 2.2 besproken, vindt er een versterking en verbetering plaats van de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken in en nabij het plangebied. Het nieuwe erf vormt een groene schakel tussen het dorp en het buitengebied door middel van erfbepanting en een boomgaard aan de noordoostzijde van het perceel. Alle bouwblokken op het achtererf zijn langgerekt en worden haaks op het perceel geplaatst, waardoor er geen harde wand naar het landschap wordt gevormd. De kopse gevels vormen samen met de tuinen een zachte overgang naar het landschap. Er worden geen houten schuttingen of muren toegepast om privéruimten af te schermen van de openbaar toegankelijke ruimten. Hierdoor blijft het open landschap gewaarborgd.

3.2.1 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Binnen de IOVPU geldt voor het plangebied dat het is aangewezen als stedelijk gebied en kernrandzone. Het is gelegen binnen de Historische buitenplaatszone en valt binnen de uitzondering verstedelijkingsverbod Landelijk gebied. Het gehele plangebied is gelegen binnen het landschapstype Groene Hart en gedeeltelijk in het Gebied landschappelijke waarden. Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante regels uit de IOVPU.

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

De cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit vijf gebieden waaronder de Historische buitenplaatszone. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur dient rekening gehouden te worden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en de bescherming en benutting van deze waarden.

Met uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan, zoals reeds in paragraaf 2.2 besproken, vindt er een versterking en verbetering plaats van de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken in en nabij het plangebied.

Artikel 7.9 Landschap

Zoals eerder aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van het landschap van het Groene Hart. In de IOVPU is vastgelegd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet onevenredig mogen worden aangetast. Met uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan, zoals reeds in paragraaf 2.2 besproken, vindt er een versterking en verbetering plaats van de ruimtelijke en landschappelijke kenkwaliteiten in en nabij het plangebied.

Artikel 9.2 Verstedelijking landelijk gebied

Het achtererf van het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Verstedelijking van deze gronden is in principe niet toegestaan. De ontwikkeling vindt door middel van een landschappelijke inpassingsplan beter aansluiting bij de omgeving, dan in de huidige situatie het geval is. Voorliggend plan zorgt daarmee voor een verbetering en versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied.

Artikel 9.8 Kernrandzone

Tevens geldt voor het oostelijk deel van het plangebied dat deze gronden vallen binnen de provinciale kernrandzone. Verstedelijking is hier uitsluitend toegestaan indien:

- a de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;
- b de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is en wordt gerealiseerd in aansluiting op stedelijk gebied, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- c tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd; en
- d omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur en is aangetoond dat de ontwikkeling resulteert in een versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan is tevens een onderbouwing opgenomen (paragraaf 2.2) waarin beschreven staat op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De onderbouwing geeft een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteiten en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan.

Artikel 9.15 Verstedelijking

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' van de provincie Utrecht. Verstedelijking wordt zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied voorzien en bij voorkeur, nabij knooppunten. Daarbij geldt dat woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma en niet leiden tot extra bodemdaling. Het perceel ligt op een hoger gelegen stroomrug aan de rivier de Angstel, met daarachter een rivierkom bestaande uit zware klei. Het perceel ligt niet in een gebied waar historische bodemdaling door veenoxidatie heeft plaatsgevonden. Het is daarom ook niet de verwachting dat de bodem zal dalen. De ontwikkeling van Rijksstraatweg 85 sluit hiermee aan bij het verstedelijkt gebied en zal niet leiden tot bodemdaling.

Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied

De locatie is in de IOPVU aangewezen als overstroombaar gebied. De provincie wil in deze gebieden goed voorbereid zijn op eventuele overstromingen. Voor het binnendijs ontwikkelen van kwetsbare en vitale objecten, woonwijken en bedrijventerreinen moet een ruimtelijk besluit bestemmingen en regels bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

De gemeente De Ronde Venen heeft geen beleid hoe er met het overstromingsrisico omgegaan moet worden. In de waterparagraaf, opgenomen in paragraaf 4.9, is nader ingegaan op de manier waarop in dit plan rekening is gehouden met de waterbelangen.

Er is geen sprake van strijdigheid met de provinciale verordening.

3.2.2 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie De Ronde Venen vastgesteld. Hiermee zijn de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid op lange termijn beschreven. De Structuurvisie heeft een looptijd tot 2030 en wordt in die periode twee maal geëvalueerd en eventueel aangepast aan de actualiteit. De visie op de gemeente is er een van een gemeente in het Groene Hart met sterke relaties met de Noordvleugel van Amsterdam en omstreken.

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 de waardering van de woon- en werkomgeving bepalen.

- Landschap – het open en groene karakter van het landelijk 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 dicht bij de mensen. Geen grootschalige gemeentelijke projecten, maar ondersteuning van kleinschalige initiatieven van inwoners en lokale ondernemers.

Toetsing

Het open landschap met verspreide dorpen zijn bepalend voor de identiteit van de gemeente. In het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgesteld voor onderhavig plan, is rekening gehouden met de openheid van het karakteristieke landschap, zoals beschreven in paragraaf 2.2. Alle bouwblokken op het achtererf zijn langgerekt en worden haaks op het perceel geplaatst, waardoor er geen harde wand naar het landschap wordt gevormd. De kopse gevels vormen samen met de tuinen een zachte overgang naar het landschap. Er worden geen houten schuttingen of muren toegepast om privéruimten af te schermen van de openbaar toegankelijke ruimten. De slootranden krijgen een natuurvriendelijke oever zonder beschoeiingen. Daarnaast geldt dat door het slopen van verouderde opstallen en het terugbouwen van woningen wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van Baambrugge. Ook ontstaat er met de woningbouwontwikkeling meer draagvlak voor de voorzieningen in het dorp.

3.3.2 Dorpsvisie Baambrugge 'Groot genoeg om klein te blijven'

Op 9 januari 2014 heeft de gemeenteraad de dorpsvisie Baambrugge vastgesteld. De kleinschaligheid, het beschermde dorpsgezicht, de rust en ruimte, het ons kent ons gevoel, de Angstel en het prachtige buitengebied zijn de kwaliteiten van Baambrugge. Om deze kwaliteiten te behouden zal Baambrugge vooral een dorp moeten blijven. Dit betekent niet te veel groei, zorgvuldig keuze in nieuwe ontwikkellocaties en waar mogelijk bestaande kwaliteiten versterken. Tegelijkertijd staat Baambrugge voor de uitdaging om de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp op peil te houden. Door vergrijzing, ontgroening en verdunning (minder mensen per huishouden) dreigt de bevolkingsopbouw te eenzijdig te worden, waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. Met deze visie wordt ingezet op nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan een brede samenstelling van de bevolking, met ruimte voor iedereen. Hierdoor blijft het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid ook op langere termijn op peil.

De dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door het beschermde dorpsgezicht en de relatie met het buitengebied. De visie richt zich op bescherming van de kwaliteiten hiervan door geen uitbreidingen van het dorp buiten de rode contour toe te staan. Ontwikkelingen binnen het beschermde dorpsgezicht zijn mogelijk mits deze qua maat en schaal passen bij de omgeving. Diversiteit in architectuur en dorpse

schaal is hierbij het uitgangspunt. Ook kan er nog een slag gemaakt worden als het gaat om benutten van kansen. Zo wordt bijvoorbeeld de recreatieve potentie van het gebied onvoldoende benut. Door hier meer gebruik van te maken, krijgen naast de recreant ook de inwoners van Baambrugge meer mogelijkheden om te recreëren. Onder het motto 'groot genoeg om klein te blijven' is de balans gezocht tussen dorps karakter en ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Samengevat vormen de navolgende punten de kern van de visie:

- beschermen van het dorps karakter;
- op peil houden van de leefbaarheid;
- beschermen en benutten kwaliteiten van het buitengebied.

Belangrijk uitgangspunt voor wat betreft het thema wonen is het creëren van meer doorstroming en het werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Als voorbereiding is een Woonwensenonderzoek onder alle inwoners gehouden. Op basis hiervan is de woningbehoefte tot en met 2020 bepaald. Hieruit blijkt dat voor Baambrugge niet zozeer behoefte is aan meer woningen (kwantitatieve behoefte) maar vooral behoefte is aan ander soort woningen (kwalitatieve behoefte). Hieraan kan voldaan worden door bestaande woningen aan te passen en door het beperkt toevoegen van woningen die een meerwaarde zijn voor de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwe ontwikkelingen zal worden ingezet op het bieden van passende woningen voor inwoners van Baambrugge, maar ook op de instroom van jonge gezinnen met kinderen. Dit zorgt voor een gezonde samenstelling van de bevolking, is goed voor de vitaliteit van Baambrugge en ondersteunt de voorzieningen.

Toetsing

De locatie is gezien de ligging aan de rand van het dorp en de goede aansluiting op de Rijksstraatweg, een geschikte locatie voor een nieuwe ontwikkeling. De nieuwe woningen sluiten daarbij aan bij de actuele woningbehoefte. De woningen zijn uitermate geschikt voor de instroom van jonge gezinnen met kinderen en zijn in overeenstemming de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.4). Door een goede landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 2.2, blijft het dorps karakter beschermd. De bestaande karakteristieke bebouwing blijft behouden. Daarnaast wordt er een woonerf gerealiseerd passend binnen de kwaliteiten van het beschermd dorpsgezicht c.q. het bebouwingslint langs de Rijksstraatweg. Het nieuwe erf vormt daarnaast een groene schakel tussen het dorp en het buitengebied door middel van erfbeplanting en een boomgaard aan de noordoostzijde van het perceel. Hierdoor draagt het plan tevens bij aan de kwaliteiten van het buitengebied.

Daarnaast wordt in de dorpsvisie gesteld dat de recreatieve potentie van Baambrugge onvoldoende wordt benut. Door een wandelpad op het erf te realiseren wordt de dorpsrand verbonden met het natuurgebied van Baambrugge, hetgeen ten goede komt aan de recreatieve mogelijkheden.

Als laatste geldt dat door het slopen van verouderde opstallen en het terugbouwen van woningen wordt bijgedragen aan de leefbaarheid ter plaatse. Ook ontstaat er met de woningbouwontwikkeling meer draagvlak voor de voorzieningen in het dorp.

3.3.3 Woonvisie 2025 en vereveningsfonds

De gemeente Ronde Venen heeft op 29 juni 2017 de gemeentelijke Woonvisie 2025 vastgesteld en in maart 2020 het gewijzigd vastgesteld. In deze visie zijn de ontwikkelingen in de samenleving en op de woningmarkt van de afgelopen jaren vertaald naar concrete beleidsdoelen voor de periode tot 2025. Het doel is uiteindelijk om middels deze Woonvisie richting te geven aan de wijze waarop wordt voorzien in de woonbehoefte. Het geformuleerde toekomstbeeld voor 2025 is drieledig:

- 1 'Herstel van evenwicht: door vraaggericht te ontwikkelen is het evenwicht tussen vraag en aanbod hersteld en is er weer beweging en dynamiek op de woningmarkt.
- 2 'Voor ieder wat wils': Innovatieve en duurzame woonoplossingen sluiten beter aan op de daadwerkelijke woonwensen van bestaande en nieuwe bewoners. Het aantrekken van nieuwe bewoners moet zorgen voor een verjonging van de bevolking. De druk op de sociale woningmarkt neemt af. Het woningaanbod biedt ruimte aan starters, gezinnen, jongeren, senioren, vergunningshouders en zorgbehoevenden.
- 3 'De geheime tuin van Amsterdam': Door de ligging van de gemeente, tussen het Groene Hart en Amsterdam, wordt het gezien als een rustige en groene woonomgeving grenzend aan Amsterdam. Hierdoor is de werkgelegenheid hoog en zijn de openbaar vervoersvoorzieningen en de bereikbaarheid per auto groot.

De woonvoorraad sluit nu onvoldoende aan bij de woonwensen van de inwoners. Mede hierdoor is er een gebrek aan doorstroming. De visie richt zich op het bouwen van nieuwe woonmilieus om daarmee de doorstroming te bevorderen. Hiertoe heeft de gemeente een aantal speerpunten gekozen:

- Betaalbaar wonen;
- Beschikbaarheid en diversiteit;
- Duurzaam wonen;
- Wonen en zorg.

In 2022 is door de gemeente een vereveningsfonds vastgesteld. Middels dit fonds kan bij het ontwikkelen van woningen (tussen 3 en 30 woningen) het aandeel sociale huurwoningen worden afgekocht. De initiatiefnemer dient dan een bijdrage te leveren aan het vereveningsfonds.

Tot slot is met de wijziging van de Woonvisie uit 2020 bij nieuwe projecten meer gestuurd op het toevoegen van sociale en middeldure huurwoningen.

Toetsing

Voorliggend woonprogramma bestaat uit 16 wooneenheden. Het plan draagt bij aan de woonbehoefte in Baambrugge, zoals ook al blijkt uit de Ladder (paragraaf 3.1.4). Van het woonprogramma wordt een deel betaalbaar, volgens de criteria van de gemeente. Hiermee wordt voldaan aan het speerpunt 'betaalbaar wonen'. Het programma voorziet in appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Dit sluit aan bij het speerpunt 'beschikbaarheid en diversiteit'. De woningen worden gebouwd met het idee bij te dragen aan een gezonde leeftijdsopbouw in Baambrugge. De woningen worden duurzaam uitgevoerd, volgens de laatste duurzaamheidseisen (speerpunt: 'duurzaam wonen'). Daarnaast biedt het plan ruimte

aan levensloopbestendige woningen, waarmee wordt voorzien in het speerpunt 'wonen en zorg'. Tot slot voldoet het plan aan het Vereveningsfonds van de gemeente.

3.3.4 Landschapsnota De Ronde Venen 2030

De landschapsnota De Ronde Venen 2030 is vastgesteld op 5 juni 2014. Deze nota is opgesteld als ruimtelijk toetsingskader om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt gekeken naar de landschappelijke impact van de ontwikkeling, waarbij het doel is dat de ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteiten van het omliggende landschap elkaar versterken. Bij deze toetsing dienen initiatiefnemers een stappenplan te doorlopen (de Landschapstoets), waarbij er gebruik wordt gemaakt van een Landschapsbeleidskaart, een Deelgebiedenkaart en Deelgebiedbeschrijvingen. Hoewel de te behouden landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden uit de 'Landschapsnota De Ronde Venen 2030' vooral betrekking hebben op het gebied buiten de dorpskernen, het zogenaamde buitengebied, zijn er ook binnen de dorpskernen diverse gebiedseigen karakteristieken en waarden te onderscheiden.

Toetsing

Voorliggend plangebied ligt binnen deelgebied 9 'kernen' en deelgebied 1 'Veen en Klei: landbouw' uit de Landschapsnota. Op gronden binnen deelgebied 9 is de openheid zeer beperkt, met uitzondering van de beschermde dorpsgezichten Abcoude en Baambrugge. Het open grasland versterkt de beleving van de historische kernen vanuit omliggend openbaar gebied. Deelgebied 1 kenmerkt zich met name door open ruimten van het weidegebied en de linten op de stroomruggen. Vanaf alle grenzen en randen is zicht op openheid. Bij voorliggend plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving. In paragraaf 2.2 is dit uitvoerig beschreven.

3.3.5 Beleidsplan Verkeer 2017-2021

Op 24 november 2016 is het gemeentelijk "Beleidsplan Verkeer 2017–2021" vastgesteld. Overigens is de gemeente momenteel bezig met het opstellen van het "Mobiliteitsplan 2023-2030", maar dit beleidsdocument is nog niet vastgesteld. In het beleidsplan zijn de doelen en gemeentelijke ambities beschreven op het gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Het beleidsplan is een toetsingskader bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zodat beter ingespeeld kan worden op nieuwe trends en ontwikkelingen. Als onderdeel van dit beleid zijn ook de parkeernormen voor toekomstige ontwikkelingen vastgelegd. In de "Paraplubeheersverordening Parkeren" (vastgesteld op 28 juni 2018) zijn hiervoor uniforme regels opgenomen en ook juridisch-planologisch vastgelegd. De parkeernormen (afgestemd op het ASVV 2012 / CROW) geven duidelijkheid bij het bepalen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen. Vervolgens kan op basis van deze norm de gemeentelijke parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen worden berekend.

Toetsing

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is in paragraaf 4.12 berekend dat voorliggende ontwikkeling een totale parkeerbehoefte heeft van afgerond 32

parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 32 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de parkeernormen. Er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.

3.3.6 Archeologische beleidskaart

Op 23 februari 2017 is de “Herziening van de archeologische beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen 2016” vastgesteld. Hierin heeft de gemeente Ronde Venen het beleid vastgesteld aan de hand van kaarten met archeologische waarden en verwachtingswaarden. Aan de verschillende te onderscheiden gebieden met archeologische waarden of verwachtingswaarden is een diepte- en oppervlakte ondergrens gekoppeld. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) bij een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Deze categorieën vormen de basis voor de bescherming van archeologische (verwachtings) waarden in bestemmingsplannen.

Toetsing

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2017 ligt het plangebied voor ongeveer de helft in een zone “AMK terreinen; Dorpslinten; Historische Kernen”(categorie 2b). In deze zone moet met archeologische resten rekening gehouden worden indien ingrepen meer dan 100 m² groot zijn en dieper gaan dan 30 cm. Daarom is er een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat bij ondergrondse sloop dient te worden voorzien in archeologische begeleiding. Tevens dient na de sloop een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Het behoud van eventuele archeologische waarden is in het voorliggende plan geborgd middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Het aspect archeologie wordt nader beschreven in paragraaf 4.10.

3.3.7 Spoorboekje naar een Klimaatneutrale gemeente in 2040

Op 20 april 2017 is het “Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040” vastgesteld. De gemeente Ronde Venen heeft de ambitie om in 2040 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Onder klimaatneutraal verstaat de gemeente: “*dat alle activiteiten en processen op het gemeentelijk grondgebied geen bijdrage meer leveren aan klimaatverandering in de vorm van CO₂-uitstoot*”. De gemeente tracht dit te bereiken door het volgen van twee sporen:

- 1 Duurzame meters maken (tot maart 2018);
- 2 Duurzame meters voorbereiden (uitvoering vanaf maart 2018).

In het Spoorboekje staan verschillende projecten beschreven die moeten bijdragen aan een verduurzaming van de gemeente. Een aantal hoofdacties die moeten bijdragen aan een snelle verduurzaming zijn bijvoorbeeld:

- Versnelling in besparen op elektra- en warmteverbruik;
- Bedrijven stimuleren om energie te besparen en over te stappen op duurzame energie;
- Versnellen individuele oplossingen voor aardgasvrije/arme warmte opwekking;
- Stimuleren duurzaam vervoer;
- Verduurzamen gemeentelijke bedrijfsvoering en vastgoed.

Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat nader onderzoek, afstemming en verdieping nodig is om de toe te passen mix in het aanbod van duurzame energie in 2040 vast te stellen. Op basis van onderzoek en maatschappelijke discussie kan bepaald worden met welke vormen van bronnen (wind, zon, biomassa, geothermie) duurzame elektriciteit en warmte kan worden opgewekt.

Toetsing

Door de verouderde bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw, kan voorliggend plan bijdragen aan het verduurzamen van het plangebied. De nieuwe bebouwing zal voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen en biedt ruimte aan duurzame maatregelen.

3.3.8 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

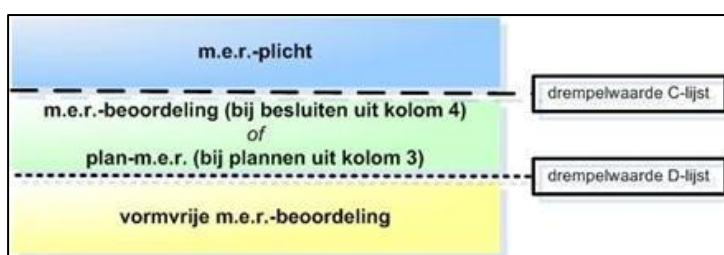
4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. In dit hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen. Ten tijde van het uitvoeren van de onderzoeken ging het ontwerp nog uit van 18 wooneenheden. Inmiddels voorziet het plan in 16 woningen. Deze afname zal geen negatief effect hebben op de uitkomst van de onderzoeken.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r. (Bron: www.infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure

worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.

- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een agrarische activiteiten naar woningen. Gezien de aard is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. De activiteit is kleiner dan de genoemde drempelwaarde in de bijlage van het Besluit m.e.r. (een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2000 of meer woningen) waardoor er geen m.e.r.-plicht is. De activiteit valt daarom niet onder één van de categorieën van onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Het plan is daarom niet m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er moet wel een toetsing plaatsvinden om te onderzoeken of er geen onevenredige nadelige milieueffecten ontstaan en er m.e.r. of m.e.r. beoordeling plaats moet vinden. Daarvoor is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld⁵.

Aspecten waarbij op voorhand geen effecten zijn te verwachten

Van de overige milieuaspecten wordt op basis van de beoordeling van de kenmerken het concrete project en de bestaande situatie zoals omschreven in de voorgaande hoofdstukken op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot betekenisvolle milieueffecten. Om alle aspecten nog kort langs te lopen:

- externe veiligheid: De functies in onderhavig project leiden niet tot externe veiligheidseffecten.
- cultuurhistorie: De functies in onderhavig project leiden niet tot negatieve effecten van cultuurhistorische waarden.
- bodem: Onderhavig project bevat geen onderdelen die mogelijk bedreigend zijn voor de bodem.
- geurhinder: De functies in onderhavig project leiden niet tot geurhinder.
- water: Er is met het project niet tot nauwelijks sprake van een toename van de bebouwing c.q. verharding ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast voorziet het plan in voldoende mogelijkheden om te voorzien in een goede waterhuishouding. Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding zijn op voorhand niet te verwachten.

De voorgaande aspecten worden daarom in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling niet nader besproken.

⁵ SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Rijksstraatweg 85 Baambrugge, d.d. 10 augustus 2023.

De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in hoofdstuk 4 van de vormvrije m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	Het natuuronderzoek sluit uit dat bij de beoogde ruimtelijke ingrepen beschermde soorten worden verstoord. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met alle broedende vogels en de zorgplicht. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluiting aan de Rijksstraatweg zonder te verwachten afwikkelingsproblemen. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. De toename van het verkeer is echter minder dan 40% (licht verkeer) ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit. Negatieve (milieu)effecten zijn daarmee uitgesloten.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Gezien de bestaande achtergrondconcentraties en de planbijdrage is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Archeologie	Naderonderzoek zal worden uitgevoerd. Hieruit zal een aanbeveling volgen (behoud in situ, definitieve opgraving, vrijgeven) ten behoeve van een archeologisch verantwoorde omgang met het plangebied. Wanneer deze aanbevelingen zullen worden opgevolgd kunnen eventuele negatieve milieueffecten op het gebied van archeologie minimaal blijven. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.

Uit de vormvrije m.e.r. blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt, enkel de verkeersaantrekkende werking zorgt voor enig effect, echter zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gebied waar zich overwegend woningen bevinden. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen milieuhinderveroorzakende inrichtingen gelokaliseerd. De dichtstbijzijnde milieuhinderveroorzakende functie betreft de begraafplaats ten zuiden van het plangebied. Voor een begraafplaats geldt een richtafstand van 10 meter in een rustig woongebied. Aangezien de afstand tussen de begraafplaats en de gevel van de dichtstbijzijnde beoogde woning circa 130 meter bedraagt wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009).

Verder worden met dit bestemmingsplan geen hinderveroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

Algemeen

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing

Door Grondslag BV is een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd conform de NEN 5740 op dit plangebied. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht. Daarnaast zijn de asfaltverharding en aanwezige puinlagen onderzocht. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- In mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn lichte verhogingen aan meerdere zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. De gehalten OCB zijn niet verhoogd boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn eveneens enkele lichte verhogingen aangetoond.
- Ter plaatse van de slootdempingen wordt dempingsmateriaal aangetroffen in de bodem. In het monster van de slib- en slakkenhoudende ondergrond worden maximaal matige verhogingen aan nikkel en PAK aangetoond. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.
- In een groenstrook achter op het perceel is in één inspectiegat asbest aangetroffen in een gehalte van 44,46 mg/kg ds. Het gehalte blijft onder de toetswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) en onder de geldende interventiewaarde (100 mg/kg ds).
- In de overige monsters van de puinhoudende grond en puinfundatie lagen is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.
- Uit het weg te nemen asfalt komt per vak minder dan 25 ton asfalt vrij. Derhalve is één boring verricht per vak. Het asfalt uit de verschillende vakken wordt beoordeeld als niet teerhoudend en geschikt voor warm hergebruik.

Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische kwaliteit van het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

⁶ Grondslag BV (2020). Milieukundig onderzoek bodem en verhardingen. Rijksstraatweg 85 te Baambrugge. Projectnummer: 5936-2020. 22 december 2020.

4.4 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, zoals in het plangebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn.

Toetsing

Er is in het kader van dit plan een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek, waarbij is gerekend op de randen van de bouwvlakken en de daarmee maximaal planologische mogelijkheden, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ten gevolge van de gezoneerde weg Rijksstraatweg (60 km/uur) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder niet overschreden. Op basis van de resultaten kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.
 - Ten gevolge van elke individueel te onderscheiden niet-gezoneerde 30 km/uur weg (Rijksstraatweg, Dorpsstraat en Binnenweg), als ook de Rijksstraatweg in totaliteit (60 km/uur en 30 km/uur), wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g van de Wet geluidhinder niet overschreden. Op basis van de resultaten kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeerslawaaï, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeerslawaaï, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.5 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

⁷ SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Rijksstraatweg 85 te Baambrugge. Projectnummer: 200294. 16 november 2022.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In de directe nabijheid (circa 300 meter) van de ontwikkelingslocatie bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het uitvoeren van een nader onderzoek geurhinder is daarom niet noodzakelijk. Ook de bedrijfsmogelijkheden van omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing

Risico-inventarisatie

Uit een risico-inventarisatie blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied voor groepsrisico. Het gaat om de volgende risicobron:

- Spoorlijn Breukelen aansl. – Duivendrecht (spoortrajectnummer 30)
- Wegvak A2: Knp. Holendrecht 2 – afrit 4 (Vinkeveen)

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze twee risicobronnen buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Door het voorliggende plan zal het gemiddeld aantal aanwezigen in het plangebied wijzigen. In de huidige situatie is sprake van een agrarische bestemming op het perceel. Deze zal wijzigen ten behoeve van woondoeleinden met in totaal 18 wooneenheden á gemiddeld 2,4 aanwezigen per verblijfsobject, in totaal circa 43 personen. Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van twee risicobronnen, een spoorlijn en een wegvak, waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De nieuwbouw richt zich niet op personen die minder zelfredzaam zijn. De personen in het plangebied zijn, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zichzelf in veiligheid te brengen ten opzichte van de potentiële risicobron. Waarschuwing zal plaatsvinden via NL-Alert.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontluchten. Ontluchten kan in alle gevallen van de risicobron af in noordelijke of zuidelijke richting via de Rijksstraatweg.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

Advies veiligheidsregio

In het kader van het vooroverleg is de Veiligheidsregio Utrecht om advies gevraagd. Zij hebben geadviseerd om de bestaande bluswatervoorzieningen in de omgeving uit te breiden en het plan langs twee zijden bereikbaar te maken middels verbindingswegen die geschikt zijn voor hulpverleningsvoertuigen. Dit advies zal meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het plan, maar leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten en besluiten met betrekking tot externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2. Zij vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden. Deze leiden namelijk niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Dit project voorziet in de realisatie van 16 nieuwe woningen. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie navolgende afbeelding). Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	125
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitsnede NIBM-tool (Bron: Infomil).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Van Bommel Faunawerk heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet:

- Een nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor huismus is noodzakelijk.
- Om de aanwezigheid van broedvogels zoveel mogelijk te vermijden dient de uitvoering van de werkzaamheden plaats te vinden buiten de periode van 15 maart tot en met 15 juli. Mocht tijdens de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren. Voor de geplande ingreep bestaat een vrijstelling voor de mogelijk aanwezige soorten.
- Een nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor vleermuizen is noodzakelijk.
- Er zijn in het plangebied geen beschermde planten aangetroffen.
- Er worden geen beschermde soorten amfibieën, reptielen, vissen of insecten verwacht, waarvoor een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is.
- Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ingreep een vrijstelling geldt, dient men rekening te houden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.
- Het is niet noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van beschermde dieren en planten.

Naar aanleiding van de uitgevoerd quick scan heeft een naderonderzoek⁹ plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van huismussen en vleermuizen. Op basis van het naderonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De te slopen stallen en schuren bevatten geen nesten van de huismus.
- De te slopen stallen en schuren en hun directe omgeving hebben een zekere betekenis als foerageergebied van vleermuizen, maar die betekenis is niet zodanig groot dat de ruimtelijke ontwikkeling door aantasting van foerageergebied een risico is voor het voortbestaan van vleermuispopulaties.
- De te slopen stallen en schuren hebben geen functie als vliegroute van vleermuizen.
- Er zijn in de te slopen stallen en schuren geen kraam- of zomerverblijven van vleermuizen aangetroffen en er zijn in het plangebied geen aanwijzingen voor paarverblijven.
- Het is niet noodzakelijk om een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

⁸ Van Bommel Faunawerk (2019). Quick scan flora en fauna. Rijksstraatweg 85 Baambrugge. Projectnummer: 055-19. 13 december 2019.

⁹ Van Bommel Faunawerk (2020). Nader onderzoek vleermuizen en huismus. Rijksstraatweg 85 Baambrugge. Projectnummer: 021-20. 27 oktober 2020.

Gebiedsbescherming

Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Het plangebied ligt op een afstand van circa 4 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Botshol', waarvan een (groot) deel is aan te merken als stikstofgevoelig. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze natuurgebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten.

Daarom zijn stikstofberekeningen¹⁰ in AERIUS uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Uit de berekeningen volgt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

¹⁰ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie. Baambrugge, Rijksweg 85. Projectnummer: 200294. 23 november 2022.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het Nationaal Waterprogramma samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het Nationaal Waterprogramma wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, het herstellen van de natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende

keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal beleid – Bodem- en waterprogramma Provincie Utrecht 2022-2027

Het Bodem- en waterprogramma Provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) is op 14 december 2021 vastgesteld. In het Bodem- en waterprogramma zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Utrecht.

Ten eerste zijn er een aantal overkoepelende thema's voor bodem en water uitgelegd:

- Een duurzaam ondergrondgebruik: Het is belangrijk voor mens en dier in een geschikte leefomgeving te kunnen leven. De ondergrond wordt steeds meer gebruikt (drinkwater, bodemenergie...). Daarom vraagt deze ontwikkeling om samen met betrokkenen te gaan werken. Elk project is maatwerk.
- Een circulaire economie maakt deel uit van de beleidskeuzes. De ambitie is onder andere om te gaan innoveren met verkenning naar een circulair watersysteem in de provincie, met zo weinig mogelijk afval.

Verder is het plan onderverdeeld in zes deelprogramma's:

- 1 *Schoon oppervlaktewater*: Dit programma draait om de bescherming van biodiversiteit. De principe wijst 'waterparels' aan om wateren met specifieke soorten te beschermen. Daarnaast is een goede kwaliteit van oppervlaktewater van belang voor vele gebruiksfuncties;
- 2 *Schone bodem en grondwater*: Het programma draait om het beperken van verontreinigende stoffen en het voorkomen van achteruitgang van de toestand van alle grondwaterlichamen. Schoon water is ook belangrijk voor mensenconsumptie;
- 3 *Bodem: kwaliteit, vruchtbaarheid, aardkundige waarden en ontgroningen*: Dit programma is vooral een administratief punt over taken en rollen in de transitie naar (en na) de Omgevingswet. Kennisontwikkeling en kennisdeling zijn onder andere belangrijke opgaven. Verder focust het beleid zich op het faciliteren van kringlooplandbouw en de borging van de aardkundige waarden in de ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot wordt er randvoorwaarden opgesteld aan delfstoffenwinning;
- 4 *Voldoende water en voorkomen wateroverlast*: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let de provincie op de hoeveelheid :goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- 5 *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem;
- 6 *Energie uit bodem en water*: De provincie wil zich inzetten op ondergrondenenergie (aquathermie en ondiepe bodemenergie) mits de netwerken optimaal benut zullen worden en mits het verantwoord is voor mens, bodem, water en milieu.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. De provincie is ook onderverdeeld in deelgebieden. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Utrecht.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Beleid Waterschap - Waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027

Op 17 maart 2022 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerprogramma is uitgewerkt in de volgende vijf programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Voldoende water*: Het programma 'Voldoende water' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar.
- *Gezond water*: Het waterschap let op bij de hoeveelheid water (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch). Het bevorderen van biodiversiteit is ook aan de orde.
- *Gezuiverd water*: In het programma 'Gezuiverd water' speelt het zuiveren van afvalwater en een circulaire economie een centrale rol.
- *Genieten van water*: het watererfgoed en het vaarwegennet zijn onderhouden, toegankelijk en veilig. Natuur en waterrecreatie zijn in balans met elkaar.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Gemeentelijk beleid - Gemeentelijk Water- RioleringsPlan

Het Gemeentelijk Water- RioleringsPlan geeft aan hoe omgegaan wordt met de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente wil een duurzaam rioolstelsel dat verschillende soorten afvalwater zoveel mogelijk uit elkaar houdt.

De gemeente wil een klimaatbestendig rioolstelsel dat niet alleen bestaat uit ondergrondse buizen en infiltratievoorzieningen, maar ook uit een bovengrondse inrichting van de openbare ruimte. Hiermee kan extra water vastgehouden en geborgen worden. Er mag daarom alleen huishoudelijk afvalwater aangesloten worden op de riolering.

Ook particulieren hebben hier een rol in. Nieuwbouw moet voldoen aan nieuwe eisen om meer hemelwater te kunnen verwerken binnen het plangebied. Deze waterberging moet deels in de openbare ruimte en deels op het terrein van bewoners en bedrijven worden gerealiseerd. De gemeente sluit aan bij de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen van Provincie Utrecht. Ze heeft richtlijnen opgesteld over de gewenste diepte van het grondwater. De gemeente neemt maatregelen tegen structureel nadelige gevolgen van grondwater mits dat doelmatig kan en aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

4.9.2 De waterparagraaf

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

Verharding

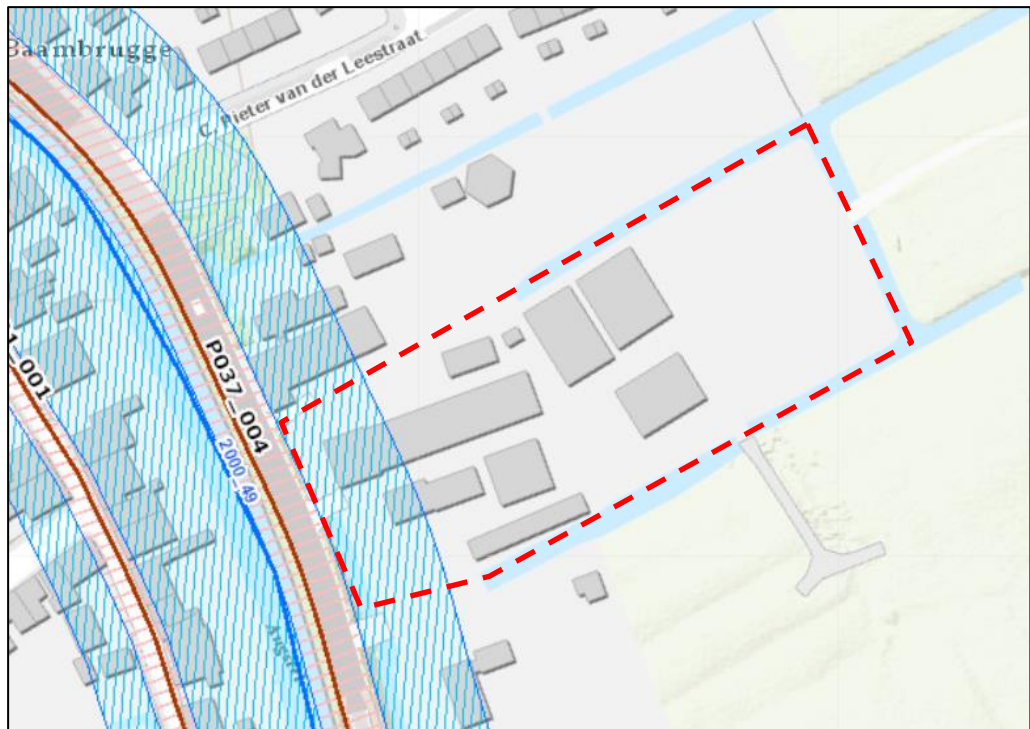
Met dit bestemmingsplan nemen de verhardingsmogelijkheden in vergelijking met de bestaande situatie niet toe. Het plangebied is reeds geheel verhard en voorziet dan ook niet in een verdere verharding. Bij de inrichting van het gebied zullen voorzieningen gerealiseerd worden om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Hiervoor is voldoende ruimte.

Watercompensatie en Waterberging

Ter plaatse van het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het is derhalve niet nodig om watercompensatie door te voeren. Wel zal er een nieuwe dwarsloot worden gerealiseerd. Het oppervlaktewater neemt daardoor toe terwijl de verharding afneemt. Op het perceel zal dus aanzienlijk meer water geborgen kunnen worden dan nu het geval is. Het hemelwater kan op het eigen perceel opgevangen worden.

Waterkering

Onderhavig plangebied grenst aan een secundaire waterkering van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. Deze secundaire waterkering heeft een kernzone van 9,16 meter en een binnenbeschermingszone van 32,79 meter. De buitenbeschermingszone maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Binnen deze zones gelden de regels uit de Keur AGV. Voor bepaalde activiteiten met mogelijk een grote invloedssfeer (zoals bij de opslag van explosiegevaarlijk materiaal of inrichting) gelden mogelijk ook buiten deze vrijwaringszone nog beperkingen. Het plangebied maakt deel uit van de beschermingszone binnenkant die bij deze waterkering hoort. In deze zone zal geen nieuwbouw plaatsvinden. De bestaande bebouwing wordt alleen verbouwd. Dit zal geen invloed hebben op de waterkering. Gelijk aan het vigerende bestemmingsplan zijn de regels ter bescherming van deze kering in dit bestemmingsplan opgenomen. De exacte ligging van een waterkering met bijbehorende beschermingszones is in veel gevallen inzichtelijk via de onlinelegger van het hoogheemraadschap. Dit bestemmingsplan heeft voorts geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.



Legger Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, met daarop het plangebied weergegeven (globaal rood omlijnd) (blauw is beschermingszone binnenkant) (Bron: Waterschap AGV).

Waterwingebied / grondwaterbescherming

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Grondwaternormen- en richtlijnen

In het GRP wordt gestreefd naar volledig grondwaterneutrale ingrepen in het systeem. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied tot gevolg hebben. Voor woningen, gebouwen zonder kruipruimte betekent dit dat de ontwateringsdiepte 0,50 m beneden vloerpeil mag zijn. Voor woningen, gebouwen met kruipruimte is de ontwateringsdiepte 0,90 m beneden vloerpeil.

Waterkwaliteit

De beoogde nieuwbouw zal worden aangesloten op de bestaande rioolvoorziening. Het gebruik van uitlogende materialen wordt zoveel als mogelijk voorkomen. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

4.9.3 Conclusie

Gelet op voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

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

Toetsing

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2017 ligt het plangebied voor ongeveer de helft in een zone “AMK terreinen; Dorpslinten; Historische Kernen”(categorie 2b). In deze zone moet met archeologische resten rekening gehouden worden indien ingrepen meer dan 100 m² groot zijn en dieper gaan dan 30 cm. Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek¹¹ in de vorm van boringen uitgevoerd. Navolgend worden de bevindingen kort omschreven.

In het plangebied zijn zeven boringen gezet. Hieruit blijkt dat de natuurlijke afzettingen bestaan oeverafzettingen, komafzettingen en veenlagen. De top van de natuurlijke afzettingen ligt tussen 35 en 115 cm onder het maaiveld (tussen -97 en 197 cm NAP). Op de natuurlijke afzettingen ligt in het zuidwesten van het plangebied een cultuurlaag met houtskoolbrokken, fosfaatvlekken en fragmenten aardewerk. De cultuurlaag is waarschijnlijk ontstaan door langdurig gebruik van het terrein. Waarschijnlijk zijn daar archeologische resten gerelateerd aan de historische ontwikkeling van Baambrugge aanwezig. De betreffende zone is aangegeven in navolgend figuur.

¹¹ Bureau voor Archeologie (2023). Een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Rijksstraatweg 85, Baambrugge. Projectnummer: 972. 8 mei 2023.



Zone met mogelijk archeologische resten binnen rode onderbroken lijn (Bron: Bureau voor Archeologie).

Bij de beoogde ontwikkeling worden deze resten mogelijk vergraven. Aanbevolen wordt om met de archeologische resten rekening te houden door aanvullend onderzoek te laten doen in het zuidwestelijke plandeel. Dit kan door in deze zone bij de ondergrondse sloop te voorzien in een archeologische begeleiding en door daarna een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. De begeleiding moet plaatsvinden volgens protocol 'opgraven variant begeleiding'. De wijze waarop het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden moet worden vastgelegd in een door de gemeente goed te keuren programma van eisen. Geadviseerd wordt de rest van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Bij de ondergrondse sloop zal worden voorzien in archeologische begeleiding en na de sloop zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Het behoud van eventuele archeologische waarden is in het voorliggende plan geborgd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Gelet op voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van de Rijksstraatweg en blijven de aanwezige structuren, waaronder de structuren passend binnen de kernrandzone van het landelijk gebied, gehandhaafd. Voor onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke in paragraaf 2.2 nader is toegelicht.

Een deel van het erf met de boerderij, het koetshuis en een stal is gelegen in het beschermde dorpsgezicht. De beeldbepalende boerderij en het bijbehorende koetshuis blijven behouden. De verordening doet onder andere uitspraken over gevels, daken en dakkapellen, maar indien de karakteristiek van het dorpsgezicht Baambrugge niet wordt aangetast zijn afwijkingen mogelijk. Aangezien de stal gesloopt gaat worden moet het plan ter beoordeling worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

P.m. beoordeling monumentencommissie

Conclusie

P.m. beoordeling monumentencommissie

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Baambrugge ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente De Ronde Venen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet stedelijk gebied'.

Voor de ontwikkeling van 2 appartementen en 3 woningen in de boerderij, 2 woningen in het koetshuis en 9 woningen (4 type 2-onder-1 kap en 5 type vrijstaand) voornamelijk op het nieuwe erf volgt uit deze kerncijfers de volgende verkeersgeneratie:

woningtype	aantal	kencijfer		per	verkeersgeneratie (per etmaal)	
		min	max		min	max
appartement	5	5,6	6,4	wooneenheid	28,0	32,0
twee-onder-een-kapwoning	6	7,4	8,2	wooneenheid	44,4	49,2
vrijstaande woning	5	7,8	8,6	wooneenheid	39,0	43,0
totaal	16				111,4	124,2

¹² CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Er zullen maximaal 125 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Dit extra verkeer kan afgewikkeld worden op de Rijksstraatweg. Een weg van een dergelijke breedte en functie kan ongeveer 3.000 motorvoertuigen per etmaal per richting aan. In dit geval waren dit er volgens een verkeertelling uit 2019 rond de 1.000 motorvoertuigen per etmaal per richting. Aangezien de tellingen van enige tijd geleden zijn, zal het verkeer iets toegenomen zijn maar niet verdrievoudigd. De capaciteit van de Rijksstraatweg is dus groot genoeg om dit extra verkeer af te kunnen wikkelen.

Om het perceel ook voor voetgangers goed en veilig toegankelijk te maken wordt langs de Rijksstaat een trottoir aangelegd tussen het perceel en het bestaande voetpad ter vlak voor de C. Pieter van der Leestraat.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals beschreven in het “Beleidsplan verkeer 2017-2021 De Ronde Venen”, worden de volgende eisen aan de hoeveelheid parkeerplaatsen gesteld:

woningtype	aantal	parkeernorm	per	parkeerbehoefte
appartement/kleine woningen	5	1,6	wooneenheid	8,0
twee-onder-een-kapwoning	6	2,1	wooneenheid	12,6
vrijstaande woning	5	2,2	wooneenheid	11,0
totaal	16			31,6

Dit betekent dat er afgerond 32 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied. Het schetsontwerp voorziet thans in 32 parkeerplaatsen. Er wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Op het historische erf worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd en op het nieuwe erf worden 16 auto's op eigen terrein geparkeerd. . Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen, aanduiden en voorwaardelijke verplichting*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.
- 3 Voorwaardelijke verplichtingen. Voorwaardelijke verplichtingen kunnen als planregel in een bestemmingsplan, wijzigingsplan of inpassingsplan worden opgenomen. Het is een planregel dat een verplichting inhoudt en deze verplichting geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van de functie in het bestemmingsplan (of wijzigingsplan/inpassingsplan).

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden

bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Binnen het plangebied zijn er diverse bestaande en te realiseren waarden van belang. Zo maakt het voorerf onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Hiervoor is, conform de huidige regeling, een dubbelbestemming opgenomen en zijn de toegestane hoogten conform de bestaande hoogten. Daarnaast zal de ontwikkeling op het achtererf zorgvuldig aan moeten sluiten op het bestaande landschap. Ten behoeve hiervan is een landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Middels een voorwaardelijke verplichting (het wonen in een woning) is geborgd dat aan het inrichtingsplan voldaan wordt. Om de openheid aan de randen en de zichtlijnen van het achtererf te garanderen, is hiervoor de bestemming 'Tuin - Onbebouwd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen, bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. Ook binnen de bestemming 'Wonen' zijn de regels voor bijgebouwen stringenter dan elders binnen de gemeente, om de openheid en doorkijkjes te behouden.

Dit bestemmingsplan kent enkelbestemmingen ('Groen', 'Tuin - Onbebouwd', 'Water' en 'Wonen') en dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied landbodem categorie 2b', 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht Baambrugge' en 'Waterstaat - Waterkering'). Deze bestemmingen worden hierna kort toegelicht.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het instandhouden en het aanbrengen van groenvoorzieningen en beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Ook is hier een toegangspad voor aangrenzende percelen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan, onder voorwaarden.

Tuin - Onbebouwd

De voor 'Tuin - Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groen en water en voor het behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van openheid en doorzichten. Om de openheid naar het omringde landschap te garanderen, is vergunningsvrij bouwen (bijvoorbeeld het bouwen van bijgebouwen en schuttingen) niet toegestaan.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, waterhuishouding, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen; en extensief recreatief medegebruik. De toe te voegen bruggen, onder andere ten behoeve van een recreatieve wandelroute, zijn specifiek aangeduid.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals bouwwerken, watergangen en erfbeplanting. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De goot- en bouwhoogte van woningen bedragen in principe respectievelijk maximaal 3,5 meter en maximaal 9 meter. Voor de bestaande panden zijn, mede omdat deze binnen het beschermd dorpsgezicht vallen, de bestaande bouwhoogten opgenomen.

Binnen de bestemmingen Wonen, Groen en Tuin - Onbebouwd zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Het wonen in de woningen is alleen toegestaan als het landschappelijke inpassingsplan (dat als bijlage bij de regels is gevoegd) binnen één jaar na gereedmelding van de woningen is gerealiseerd.

Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied landbodem categorie 2b

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied landbodem categorie 2b' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van archeologische waarden. Indien de archeologische vrijstellingswaarden (voor werkzaamheden) worden overschreden dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Waarde - Beschermd Dorpsgezicht Baambrugge

De voor 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht Baambrugge' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen. Voordat een omgevingsvergunning binnen deze bestemming wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke cultuurhistorische aantasting van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht Baambrugge;

Waterstaat - Waterkering

Langs de dijk van de Angstel is met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' een beschermingszone voor de dijk opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding. Op deze gronden mag alleen gebouwd worden of werkzaamheden verricht worden indien de waterbeheerder om advies is gevraagd. Zij kunnen beoordelen of de waterkerende functie van de dijk niet in het geding is.

5.2.2 Algemene regels en overige regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene en overige regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in 'Beleidsplan Verkeer 2017-2021'. Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd door een marktpartij. De kosten in verband met de realisatie van het woonerf zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Dit is vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst inclusief planschadeovereenkomst ondertekend. Hierdoor kan de gemeente eventuele voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade verhalen op de initiatiefnemer.

Aangezien sprake is van een particulier initiatief en tussen de gemeente en de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In de bijlage 'Nota vooroverleg bestemmingsplan Rijksstraatweg 85' bij dit bestemmingsplan zijn de resultaten van het overleg samengevat en van een antwoord voorzien. Naar aanleiding van het vooroverleg is het inrichtingsplan iets aangepast.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de Vereniging Dorpsbelangen Baambrugge van 24 maart 2022 is het plan gepresenteerd. Uit het verslag van deze ALV blijkt dat de zaal unaniem enthousiast is over het plan, men vindt dat het er fraai uitziet. Er is alleen geïnformeerd wanneer er gestart wordt met de bouw.

7.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 7 oktober 2023 tot en met 17 november 2023 als ontwerp ter inzage gelegen samen met het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.