

Bestemmingsplan

Vinkeveen, Baambrugse Zuwe 167

Oktober 2024

Status: Vastgesteld

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Bestemmingsplan

“Vinkeveen, Baambrugse Zuwe 167”

Plannaam: Vinkeveen, Baambrugse Zuwe 167
IMRO-nummer: NL.IMRO.0736.BPP054BbZuwe167-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2024



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BESCHRIJVING VAN DE POTENTIELE ONTWIKKELING	12
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	HET PLAN	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
3.4	BEZONNINGSTUDIE	21
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADERS	23
4.1	RIJKSBELEID	23
4.2	PROVINCIAAL BELEID	26
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	32
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	38
5.1	GELUID	38
5.2	BODEM	40
5.3	LUCHTKWALITEIT	43
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	44
5.5	MILIEUZONERING	46
5.6	GEUR	48
5.7	ECOLOGIE	49
5.8	ARCHEOLOGIE	52
5.9	CULTUURHISTORIE	53
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	54
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	56
6.1	VIGEREND BELEID	56
6.2	WATERTOETS	58
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	60
7.1	INLEIDING	60
7.2	OPZET VAN DE REGELS	60
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	62
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	65
9.1	VOOROVERLEG	65
9.2	INSPRAAK	65
9.3	ZIENSWIJZEN	66
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	67	

BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING	68
BIJLAGE 2	PARKEERONDERZOEK	68
BIJLAGE 3	AANVULLEND PARKEERONDERZOEK	68
BIJLAGE 4	BEZONNINGSSTUDIE	68
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	68
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	68
BIJLAGE 7	NADER BODEMONDERZOEK.....	68
BIJLAGE 8	ACTUALISEREND VOORONDERZOEK BODEM	68
BIJLAGE 9	STIKSTOFBEREKENING	68
BIJLAGE 10	STIKSTOFBEREKENING – PROJECTBEREKENING AANLEGFASE	68
BIJLAGE 11	STIKSTOFBEREKENING – PROJECTBEREKENING GEBRUIKSFASE	68
BIJLAGE 12	QUICKSCAN ECOLOGIE	68
BIJLAGE 13	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	68
BIJLAGE 14	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	68
BIJLAGE 15	VORMVRIJE M.E.R.-NOTITIE	68
BIJLAGE 16	VERSLAG PARTICIPATIE	69
BIJLAGE 17	NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	69

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Baambrugse Zuwe 167 te Vinkeveen, bevindt zich hotel en café-restaurant de Plashoeve. Het betreft een locatie met veel historie. Inmiddels is het terrein van de Plashoeve en omliggend terrein echter verouderd en vervuild. De gebouwen zijn slecht onderhouden en het terrein oogt rommelig.

Initiatiefnemer is daarom voornemens het terrein te herontwikkelen, zodat er sprake is van een grote impuls in de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Deze herontwikkeling betreft niet enkel het terrein van de Plashoeve zelf, maar ook het omliggende terrein van de jachthaven met steigers, de ligplaatsen, boothuizen en het parkeerterrein. Concreet gaat het om de realisatie van 18 appartementen in drie gebouwen. De jachthaven blijft aanwezig. Wel wordt de jachthaven omgezet naar een private jachthaven. Gezien de Plashoeve zelf een gemeentelijk monument is, zal het worden gedemonteerd en worden verplaatst naar een locatie elders buiten het plangebied.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003”. Om het voornemen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ (Artikel 3.1 van de Wro).

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten noordoosten van de kern Vinkeveen, in het bebouwingslint van de Baambrugse Zuwe, een buurtschap die tussen Vinkeveen en de A2 ligt en aan beide zijden wordt omringd door de Vinkeveense Plassen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vinkeveen, Baambrugse Zuwe 167” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0736.BPP054BbZuwe167-va01) en een renvooi;
- regels.

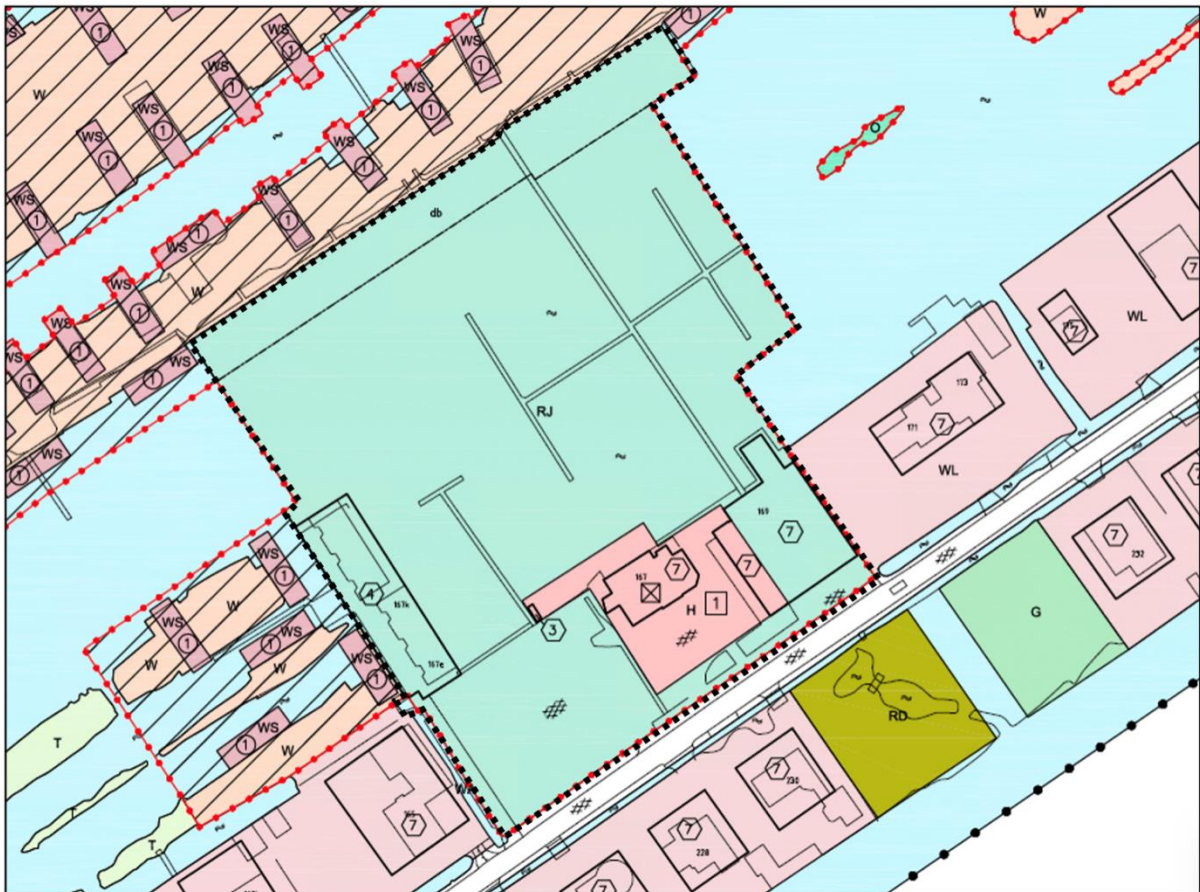
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het “1^e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003”. Dit bestemmingsplan is op 15 juni 2009 door de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen vastgesteld. Daarnaast geldt het “Parapluplan Parkeren analoog”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 juni 2018.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is het projectgebied met een zwarte omlijning aangegeven. Vervolgens wordt de legenda weergegeven. De van toepassing zijnde bestemmingen en aanduidingen zijn met een blauwe ster in de legenda aangeduid.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend Bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl / gemeente De Ronde Venen)

BESTEMMINGEN	
	WOONDOELEINDEN
	WOONSCHEPENLIGPLAATSEN
	GEMENGDE DOELEINDEN
	BEDRIJFSDOELEINDEN
	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
	NUTSDOELEINDEN
	AGRARISCHE DOELEINDEN
	GLASTUINBOUW
	LANDHUIZEN
	JACHTHAVEN ★
	VERBLIJFSRECREATIE
	WATERSPORTDOELEINDEN
	DAGRECREATIE
	VOLKSTUINEN
	HORECA ★
	TUIN
	RIET- EN OEVERLAND - MET NATUURWETENSCHAPPELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDE
	GROENVOORZIENINGEN
	VERBLIJFSDOELEINDEN
	WATER
	WATERKERING
	DETAILHANDEL

Afbeelding 1.3 Uitsnede legenda bestemmingen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl / gemeente De Ronde Venen)

AANDUIDINGEN	
	BESTAANDE BEBOUWING EN TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
	GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
	GRENS VAN DE 1e HERZIENING
	BOUWGRENS ★
	BESTEMMINGSGRENS
	GRENS VAN DE AANDUIDING
	GRENS WIJZIGINGSBEVOEGDHEID
	GRENS TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE
	RODE CONTOUR ZIE STREEKPLAN VAN UTRECHT 2005-2015 VASTGESTELD BIJ BESLUIT VAN PROVINCIALE STATEN VAN UTRECHT OP 13 DECEMBER 2004
	MAX. GOOTHOOGTE ★
	MAX. BEBOUWINGSPERCENTAGE
	MAX. GOOTHOOGTE
	MAX. GOOTHOOGTE
	MAX. GOOTHOOGTE
	RIJKSMONUMENT
	GEMEENTELIJK MONUMENT ★
	BEELDBEPALEND PAND / OBJECT
	GROEIPLAATS BOOM
	MAX. AANTAL TOEGESTANE RECREATIEWONINGEN / WOONSCHEPEN
	RECREATIE -WOONSCHEPEN / -WONINGEN / -APPARTEMENTEN
	BERGINGEN / GARAGEBOXEN
	CATEGORIE HORECA - 1 ★
	OPSLAG PLASSENSCHAP
	2 CHALETS TOEGESTAAN
	DRIJVENDE BOTENLOODS ★
	CULTURELE DOELEINDEN
	MEDISCHE PRAKTIJKRUIMTE
	MOLEN
	BEDRIJF
	BEDRIJF, CATEGORIE 3A
	BEDRIJF, CATEGORIE 3B
	BEDRIJF, CATEGORIE 4A
	DETAILHANDEL
	HOTEL
	HORECA
	KANTOOR
	KAMPEERTERREIN
	TUINCENTRUM
	GARAGEBEDRIJF
	VERKOOPPUNT VOOR MOTORBRANDSTOFFEN
	PARKEERTERREIN
	TWEEDE DIENSTWONING TOEGESTAAN
	WAARDEVOL DOORZICHT
	AANPIJLING
	DOORZICHT BEGANEGROND
	PERMANENTE BEWONING TOEGESTAAN
	ARKENPARK

Afbeelding 1.4 Uitsnede legenda aanduidingen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl / gemeente De Ronde Venen)

1.4.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldend bestemmingsplan hebben de gronden binnen het bestemmingsplan verscheidene bestemmingen. Hierna wordt achtereenvolgens op de bestemmingen met bijbehorende aanduidingen ingegaan.

Horeca

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Plashoeve met een deel van omliggend parkeerterrein. Gronden met de bestemming 'Horeca' zijn met name bestemd voor horecabedrijven in categorie 1, alsmede hotels, voorzover deze bestaand zijn. Onder horeca in categorie 1 worden restaurants verstaan. Daarnaast zijn tevens voorzieningen zoals bedrijfsgebouwen, dienstwoningen, bijgebouwen, groen, water, parkeerplaatsen, ontsluitingsverhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Voor de gebouwen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen een maximum goothoogte van 7 meter is opgenomen. De maximum bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter meer dan de goothoogte. De gevel van de Plashoeve is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor dit monument gelden aanvullende bepalingen ter bescherming van het monument.

Jachthaven

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van een groot deel van het projectgebied: ter plaatse van het terrein achter de Plashoeve, de botenloodsen, de recreatiewoningen en het overige deel van het parkeerterrein. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor jachthavens, recreatiewoonschepen, recreatieappartementen, winkels, horeca en jachthaven gebonden kantoren. Tevens zijn botenloodsen en bergingen, werkplaatsen, dienstwoningen, bijgebouwen, parkeerplaatsen, groen, ontsluitingen, water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor drijvende botenloodsen is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Alleen ter plaatse van deze aanduiding zijn deze toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen gebouwd mogen worden. De maximum goothoogte is middels een aanduiding op de verbeelding op 4 meter bepaald. De bouwhoogte is maximaal 5 meter hoger dan de goothoogte.

1.4.3 Strijdigheid

Het plan is strijdig omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor reguliere woningen ontbreken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente De Ronde Venen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

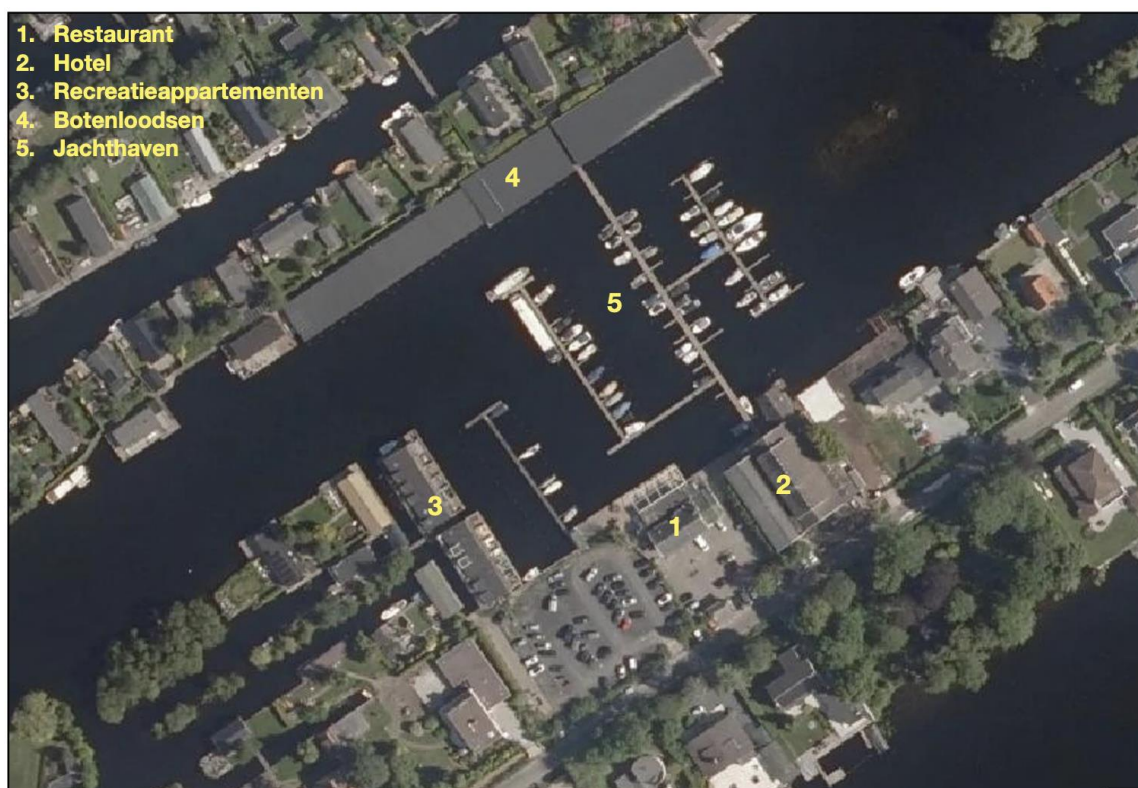
Het projectgebied ligt aan de Baambrugse Zuwe. De Baambrugse Zuwe is een weg die door de Vinkeveense plassen loopt. De Vinkeveense plassen betreft een populaire omgeving voor wonen en recreatie in het centrale deel van het Groene Hart.

De Baambrugse Zuwe heeft aan weerszijden in de omgeving van De Plashoeve veelal villa-achtige bebouwing op ruime kavels met veel groen. Vanaf de weg zijn de plassen echter nauwelijks zichtbaar door de dichtbegroeide particuliere erven.

Aan het noordoostelijk eind van de Baambrugse Zuwe bevindt zich hotel-restaurant de Plashoeve. In de huidige situatie betreft de Plashoeve een restaurant, een hotel en enkele recreatiewoningen, met een omliggend parkeerterrein. Het restaurant staat centraal op het terrein en dit restaurant met bijbehorende entreegevel betreft een gemeentelijk monument. Ten noordoosten van het restaurant staat het hotel. Ten westen liggen enkele recreatiewoningen langs de waterkant. Het terrein rondom deze gebouwen is grotendeels verhard en in gebruik als parkeerterrein. Dit parkeerterrein dient zowel ten behoeve van de Plashoeve alsmede voor de woningen op achtergelegen eilanden, aangezien deze met de auto niet te bereiken zijn.

Achter de Plashoeve ligt een jachthaven. Achter deze jachthaven liggen botenloodsen. Deze botenloodsen behoren deels toe tot de eigenaren van de woonarken, die op de verschillende eilanden achter het water (achter de jachthaven en de botenloodsen) liggen. Ook behoort een deel van deze botenloodsen toe tot bewoners elders in de omgeving en is een deel in eigendom van initiatiefnemer. Deze botenloodsen en eilanden zijn bereikbaar via een loopbrug, die het vasteland vanaf de Plashoeve verbindt met de eilanden.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen, waarop de verschillende functies genummerd zijn aangegeven. Dit betreft het terrein aan de overzijde. Hier wordt later in de toelichting nog op ingegaan. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn impressies van de huidige situatie weergegeven, waarbij in afbeelding 2.2 het hoofdgebouw (restaurant de Plashoeve) en in afbeelding 2.3 zicht vanaf de Plashoeve richting de jachthaven en de botenloodsen. In afbeelding 2.4 is de huidige situatie gevisualiseerd in een schets.



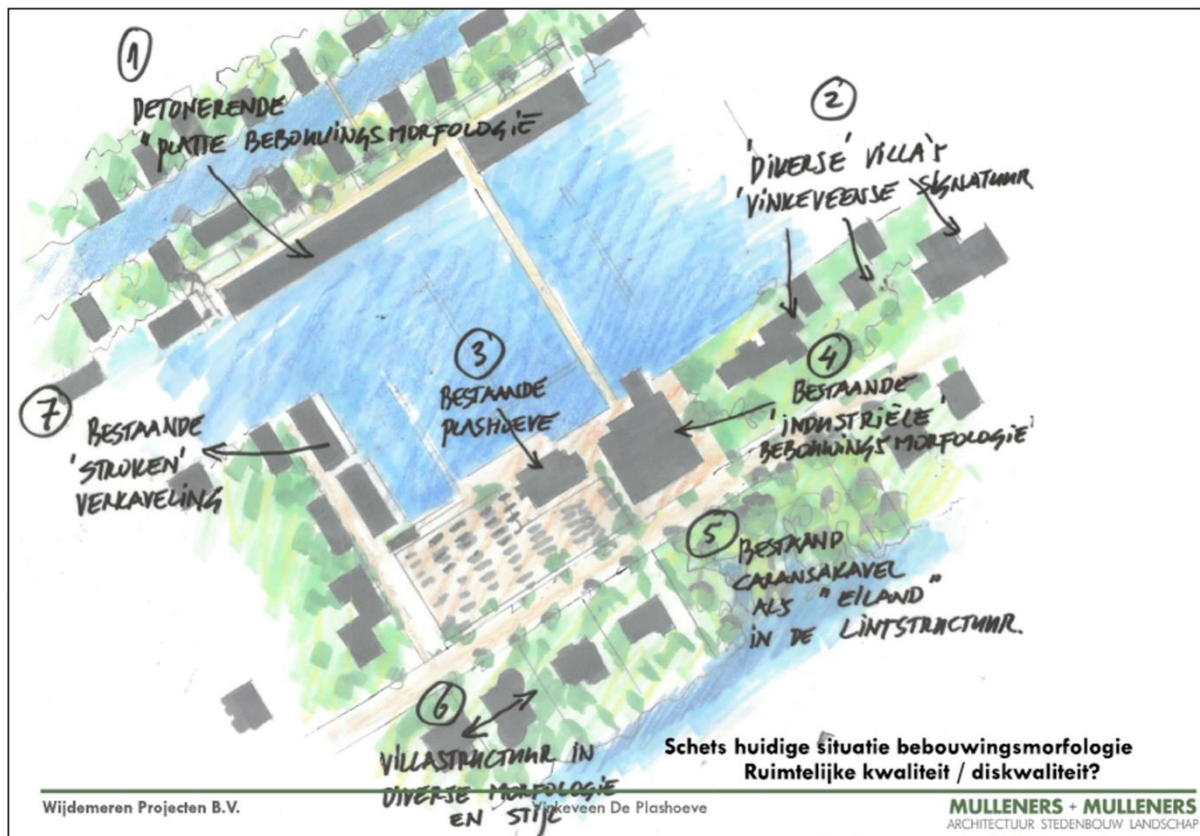
Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Plashoeve vanaf het parkeerterrein (Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 2.3 Botenloodsen, gezien vanaf de Plashoeve (Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 2.4 Visualisatie huidige situatie: bebouwingsmorphologie (Bron: Mulleners + Mulleners)

HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING VAN DE POTENTIELE ONTWIKKELING

3.1 Algemeen

Zoals aangegeven wekt het terrein van de Plashoeve momenteel een vervallen indruk. De bebouwing is verouderd en de grond is vervuild. De gebouwen zijn slecht onderhouden, waardoor het geheel rommelig oogt. Ook is er sprake van een groot parkeerprobleem, aangezien de bewoners van de woningen op de eilanden achter de Plashoeve allen parkeren op het parkeerterrein bij de Plashoeve. De vraag omtrent parkeren is groter dan het aanbod. Daarnaast is er sprake van een matige afvalvoorziening, waardoor afval regelmatig naast de containers beland. Ook geeft café de Plashoeve naast gezelligheid ook regelmatig geluidsoverlast.

Initiatiefnemer is daarom voornemens het terrein te herontwikkelen met een nieuw plan, dat recht doet aan de allure van de Baambrugse Zuwe, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de bebouwing fors wordt verbeterd. De herontwikkeling ziet niet alleen op het terrein van de Plashoeve zelf, maar ook op het terrein van de botenloodsen, jachthaven met steigers en ligplaatsen en het parkeerterrein. De herontwikkeling gaat uit van een ontwikkeling naar woningbouw.

Initiatiefnemer streeft naar een ontwerp dat past bij de wensen en behoeften van de omgeving. De omgeving is dan ook betrokken bij de plannen, er zijn verscheidene gesprekken gevoerd, op basis waarvan de ontwikkeling is uitgewerkt.

Ook zijn er nog een aantal praktische zaken van belang. Zo moet het nieuwe ontwerp rekening houden met een goede afvalvoorziening en voldoende brievenbussen. Daarnaast moet het huidige toegangspad langs de recreatiewoningen terugkomen als ontsluiting voor de recreatiewoningen en de achterliggende woonarken. Het ondergrondse leidingwerk is hier bovendien rommelig. Het is wenselijk om dit meteen aan te pakken, net als de trage internetverbinding rond en op het te ontwikkelen Plashoeveterrein. Tot slot wordt vermeld dat binnen het plangebied een transformatorhuisje van Stedin staat. Deze blijft behouden.

3.2 Het plan

3.2.1 De Plashoeve

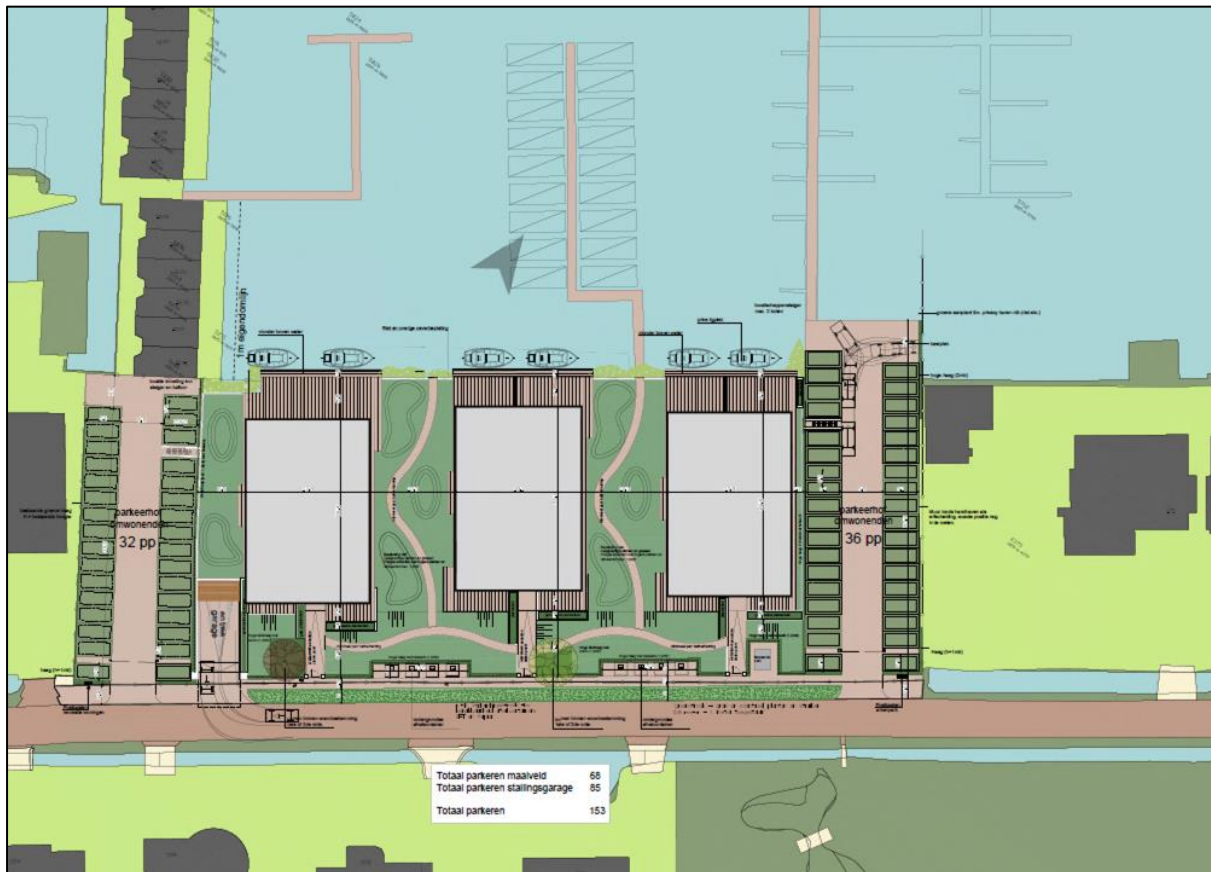
De Plashoeve kent een lange geschiedenis en heeft verschillende functies gehad, waaronder wonen, een restaurant en een caféfunctie. Het pand bestaat grotendeels uit hout, heeft een verfijnde decoratieve detaillering en een bijzondere uitstraling van een chalet, wat uniek is binnen de gemeente.

Het onderhoud van het pand is achterstallig. Uit onderzoek is gebleken dat renovatie een serieuze investering vraagt, wat niet exploiteerbaar is. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten dat de monumentale status van de Plashoeve behouden blijft, maar dat de mogelijkheid wordt geboden voor verplaatsing aan de Vinkeveense Plassen. De Plashoeve zelf wordt daarom gedemonteerd en wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Hiermee wordt aangesloten bij de wensen uit de omgeving, omdat het café in het verleden voor geluidsoverlast zorgde.

3.2.2 Woningbouw

Het plan gaat uit van de realisatie van in totaal 18 wooneenheden, bestaande uit drie appartementengebouwen (18 appartementen). Het gaat om luxe appartementen (woonoppervlakte circa 160 m²) in het koopsegment. De appartementengebouwen komen haaks op de Baambrugse Zuwe en worden gebouwd in de rooilijn van de bestaande bebouwing langs deze straat.

De gehele stedenbouwkundige motivatie is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



Afbeelding 3.1 Schetsvoorstel nieuwe situatie (Bron: Mulleners + Mulleners)



Afbeelding 3.2 Impressie nieuwe situatie (Bron: Mulleners + Mulleners)

3.2.3 Parkeren

Zoals al eerder aangegeven bestaat er in de huidige situatie een parkeerproblematiek, aangezien alle achterliggende eilandwoningen, betreffende de 52 woonarken, gebruik maken van het parkeerterrein van de Plashoeve. Met dit plan wordt voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van de ontwikkeling. Dit wordt bereikt door enerzijds een ondergrondse parkeergarage te maken met een capaciteit van 85 parkeerplaatsen. Deze garage wordt gerealiseerd ter plaatse van het huidige parkeerterrein, waar in de gewenste situatie woningbouw zal plaatsvinden. Daarnaast komen er op het maaiveld in totaal 68 parkeerplaatsen, waarmee er in totaal 153 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte, waarin nader onderbouwd zal worden dat de parkeerbehoefte op deze manier adequaat ingevuld wordt.

3.2.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing

3.2.4.1 Context

Historie ontwikkeling Vinkeveen

Vinkeveen is een dorp dat bekend staat om haar plassen en laaggelegen polders, gelegen ver beneden NAP. Het gebied Demmerick wordt voor het eerste genoemd in 1138. Dat was de periode dat de ontginning van de veengebieden in volle gang was. Met man en macht werd gewerkt aan het graven van kanalen om het water uit het kletsnatte veengebied te laten wegllopen. Langzaam ontstond het kleine buurtschap Vinkeveen.

Hier ontstaat een structuur die nog steeds te zien is op de huidige topografie kaart: de Baambrugse Zuwe. Het is een dijk dwars op de hoofddijk (o.a. Baambrugse Zuwe bij Vinkeveen). Vanuit deze as werd ontgonnen. Op de kruisingen van de zuwes werden kerken gesticht, de ontginningen gebeurden immers op initiatief van de bisschop. Bij de kerken ontstonden de buurtschappen.

Door het ontwateren van het veen, verloor de bodem veel volume. Bodemdaling was het gevolg. Wat ooit op zeven meter boven NAP lag, ligt nu ruim twee meter onder NAP. Het diepste puntje van de Vinkeveense polder ligt zelfs op 6.70 meter onder NAP: het op één na diepste punt van Nederland. Het landschap was niet langer geschikt voor agrarisch gebruik. In de achttiende eeuw vond de natte turfwinning op grote schaal plaats. Grote lappen veengrond werden afgeplagd, uitgestoken en te drogen gelegd. De afgeplagde stukken werden slootjes; de lappen grond waar het veen te drogen lag werden legakkers. Zo ontstond de unieke structuur aan van de Vinkeveense Plassen. Aan het eind van de negentiende eeuw werd dit arbeidsintensieve proces gemakkelijker gemaakt door de komst van de veensteekmachine. Tot ver in de 20e eeuw werd veen afgegraven.

Onder de veenlaag bevond zich een diepe laag zand. Dat zand werd al voor de Tweede Wereldoorlog afgezogen om te gebruiken bij de aanleg van autowegen. Na de oorlog nam de vraag van zand verder toe. Eerst voor de aanleg van de A2 en later voor de woningbouw in Amsterdam Zuid-Oost. Met een speciale zandzuiger werd het zand opgezogen van de bodem van de Vinkeveense Plassen, die hierdoor steeds dieper werd. In 1975 ging het mis: een deel van eiland 8, beter bekend als het Starteiland, verdween in het grote gat. De starttoren stortte in. Niemand raakte gewond. Na dat incident werd onmiddellijk gestopt met het wegzuigen van het zand.

De Vinkeveense Plassen staan nu vooral bekend om hun grote recreatieve waarde. Om deze reden zijn veel van de oorspronkelijke kavelstructuren in gebruik genomen voor woningen en recreatiewoningen. De Baambrugse Zuwe is in de loop van de afgelopen decennia langzaam maar zeker een as geworden met veel grote vrijstaande woningen die optimaal van het uitzicht over de schitterende plassen genieten.

Landschap

Bij het bestuderen van de historische kaarten komt al snel de Zuwe naar boven. Het langgerekte karakter ervan is een herinnering en een referentie aan de langgerekte kavels van het ontgonnen veengebied.

Inmiddels zijn de legakkers en de Zuwe de laatste herinneringen aan deze historie. Land heeft plaats gemaakt voor water. Dit water is vanaf het begin van de Zuwe (bij de onderdoorgang van de A2) nauwelijks te ervaren.

De in de voorgaande alinea genoemde langgerektheid van de Zuwe en het karakter van het vroegere veenlandschap wordt benadrukt door de waterlopen die de Zuwe aan beide zijden flankeren. Dat maakt dat deze waterlopen van groot belang zijn voor de leesbaarheid van het landschap en haar historie.

Een relatief dichte villa-achtige bebouwing en de hagen die de bijbehorende tuinen afschermen, belemmeren het zicht over de Vinkeveense Plassen vanaf de Baambrugse Zuwe. Daar waar dit zicht er wel is, is er een prachtig uitzicht over de Zuidplas, mooi onder bomen door, net voor de locatie van de Plashoeve.

De Zuidplas is, net als de Noordplas groot, met lange zichtlijnen en een wijds karakter. Het water achter de locatie van de Plashoeve, de Eendekooi, mist deze wijdsheid. Op deze locatie is het water aan de noordkant van de Baambrugse Zuwe 'klein', een ruimte waar je snel overheen kijkt. Het water is nauwelijks te ervaren door de bebouwingsdichtheid.

Gebouwen

De bebouwing wordt getypeerd als een villa-lint. Deze lintbebouwing kenmerkt zich door lage bebouwing met een grote footprint. In dit lint staan ook enkele villa's met twee lagen en een kap. De bebouwing langs de Zuwe ligt aan beide zijden over het algemeen ver van de weg af. Het geheel kenmerkt zich door de losse korrelstructuur.

Groenstructuur

De structuur van de groene elementen wordt aan de Baambrugse Zuwe met name bepaald door de hoge groene hagen rondom de tuinen, die privacy waarborgen. Deze hoge hagen zorgen daardoor ook voor het gebrek aan doorzicht naar het water, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Zuwe.

3.2.4.2 Uitgangspunten

Algemeen

Voor de huidige situatie van de Baambrugse Zuwe geldt dat veel beplanting en bosschages zicht op het achterliggende water onttrekken. Over het algemeen geldt dat ook de bebouwing zo is geplaatst dat er weinig zicht is op het achtergelegen water van de jachthaven.

Voor de ontwikkeling van de locatie van de Plashoeve geldt daarom dat hier een kans is het contact met het waterrijke karakter van de plek te verbeteren.

Deze verbetering houdt in dat er zicht moet komen en/of blijven op het achterliggende gebied. Dit gebeurt enerzijds door het ontwerpen van een open karakter voor de parkeerterreinen door lage beplanting en opgekroonde, transparante bomen - geen heesters of bosschages. Daarnaast is het belangrijk de bebouwing zo te plaatsen dat de relatie met de plassen wordt versterkt, doordat zicht op de wateractiviteiten en de masten in de jachthaven aanwezig blijft.

De parkeergarage moet verdiept aangelegd worden om doorzicht vanaf de Zuwe naar het achterliggend gebied te waarborgen. Beplanting op het dek van de parkeergarage mag daarom niet hoger dan 1,5 m boven de as van de weg uitkomen. Op deze manier is het zicht vanaf de Zuwe op ooghoogte gewaarborgd.

Bebouwing

De bebouwing voor de locatie passen in de losse korrelstructuur van het lint van de Baambrugse Zuwe. Om daaraan te voldoen moet de bebouwing aan een drietal eisen beantwoorden:

- Ruimte tussen de bouwmassa's: Er moet voldoende ruimte tussen de korrels op de locatie zijn. Tussen de gebouwen moet gemiddeld 10 m en minstens 9 m open ruimte zijn. Oversteken en balkons worden niet gezien als open ruimte. De ruimten tussen de drie gebouwen moeten gevarieerd zijn. er moet sprake zijn van verschillende maten.
- Gevarieerde gevelrooilijn: Om te voldoen aan het beeld dat past binnen de gevarieerde korrelstructuur moeten de bouwmassa's een variabele gevelrooilijn hebben. De verschillende gebouwen moet op duidelijk waarneembare verschillende afstanden van de Baambrugse Zuwe staan.

- Variaties in bouwvolumes: De bouwvolumes moeten verschillende volumes hebben. Er is geen sprake van een zichtbaar herhaald bouwvolume. Wel zijn de volumes familie van elkaar in verschijningsvorm. Hierdoor wordt er rust verkregen in het totaalbeeld.

Vanuit diverse overleggen met omwonende is daarnaast besloten om de afstand tot de recreatiewoningen aan de westzijde ruim te laten, om zo de privacy van de bewoners en de zontoelating te waarborgen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Dit betekent onder andere dat er door initiatiefnemer voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hiervoor heeft de gemeente De Ronde Venen parkeernormen vastgelegd. Deze cijfers zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' (nummer 381, december 2018). De cijfers van het CROW zijn ontwikkeld als hulpmiddel om een grootheid uit te rekenen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij een bepaalde ontwikkeling. De meeste kencijfers kennen een bandbreedte. Daarmee wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte ergens binnen de bandbreedte zal liggen. Voor de parkeernormen van de gemeente De Ronde Venen is per functie binnen de bandbreedte één waarde gekozen: het gemiddelde van de bovengrens en de ondergrens.

De gemeente De Ronde Venen heeft vorenstaande uitgewerkt in het gemeentelijk "Mobiliteits- en verkeersveiligheidsplan 2023-2030". In deze notitie zijn kencijfers opgenomen ten aanzien van de parkeerbehoefte. Er zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiervoor is de rekentool van het CROW aangehouden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is tevens het bestaande deel meegenomen. Dit betreffen de woonarken op achterliggende eilanden, de recreatieappartementen, de botenloodsen en de jachthaven. Opgemerkt wordt dat de parkeerbehoefte van de jachthaven wordt meegenomen, maar niet is opgenomen in de tabel.

Er is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk, gemeente De Ronde Venen (Bron: CBS, Demografische kencijfers per gemeente);
- Gebiedstype: rest bebouwde kom.

Voor de parkeernormen van de gemeente De Ronde Venen is per functie binnen de bandbreedte één waarde gekozen: het gemiddelde van de bovengrens en de ondergrens. Voor de te slopen en nieuw te realiseren functies bij de herontwikkeling Plashoeve zijn de volgende parkeernormen leidend:

Omschrijving functie	Parkeernorm	Aandeel vast	Aandeel bezoek
Hotel 1 *	2,4 / 10 kamers	23%	77%
Café-restaurant	13 pp / 100 m2 bvo	20%	80%
Luxe woningen/appartementen	2,0 pp / woning	1,7 pp / woning	0,3 pp / woning

Overzicht gemeentelijke parkeernormen – functies De Plashoeve – klasse matig stedelijk – gebied rest bebouwde kom

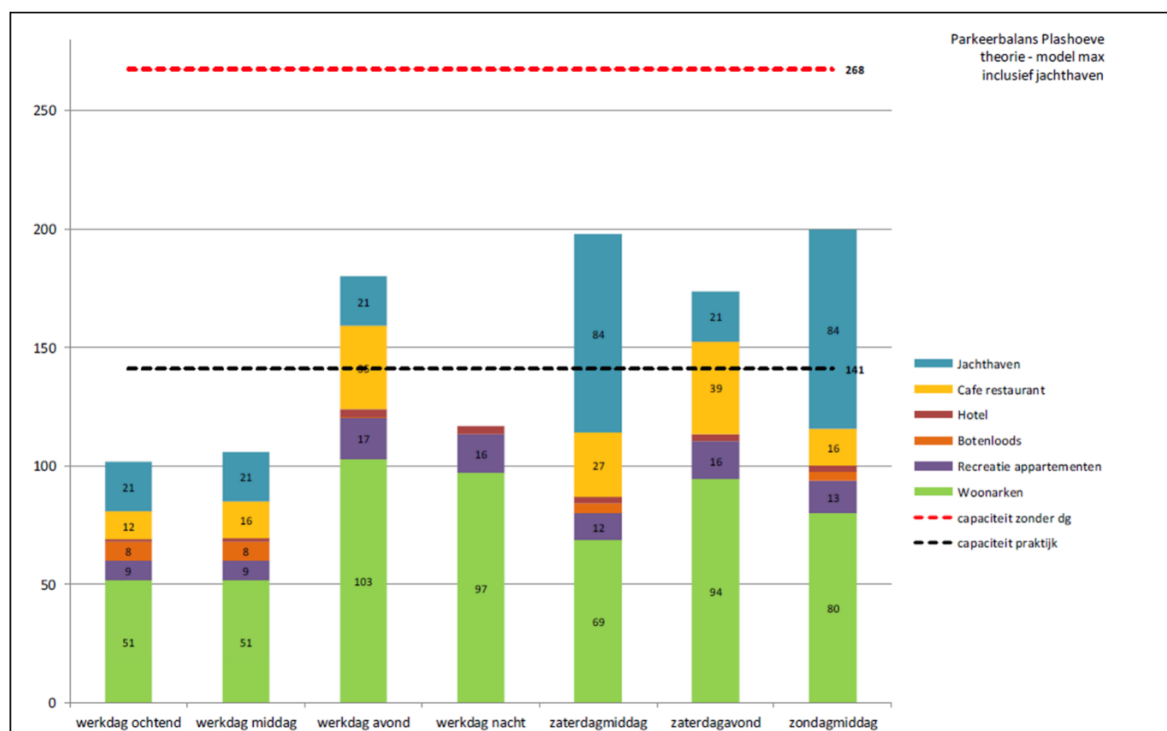
3.3.2 Parkeren

3.3.2.1 Parkeren bestaande situatie

In het plangebied is sprake van een verscheidenheid aan functies, met allen een eigen parkeerbehoefte. Ten behoeve van een eerder plan in 2018 is door de ontwikkelaar van destijds een parkeeronderzoek uitgevoerd¹. In dit onderzoek is de feitelijke parkeerbehoefte op dat moment in beeld gebracht middels een parkeerbalans. Ten aanzien van de uitgangspunten van de bestaande behoefte wordt bij dit onderzoek aangesloten. In afbeelding 3.3 is deze bestaande parkeerbehoefte in beeld gebracht.

In het onderzoek uit 2018 (bijlage 3) is geconstateerd dat er bij De Plashoeve vooral op zonnige dagen sprake is van een hoge parkeerdruk. Tijdens deze piekmomenten is een parkeertekort op locatie en worden de parkeerplaatsen langs de openbare weg gebruikt. Hiervan zijn geen parkeertellingen beschikbaar. Uitgangspunt hierbij is dat alle huidige functies in 2018 zouden worden gerealiseerd.

Opgemerkt wordt dat er in de huidige situatie een capaciteit is van circa 136 tot 141 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is niet exact/nauwkeurig vast te stellen. Het terrein is namelijk niet voorzien van duidelijke markering en ook op de straat zijn de parkeervakken niet duidelijk aangegeven. In dit geval wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte: 139 parkeerplaatsen.



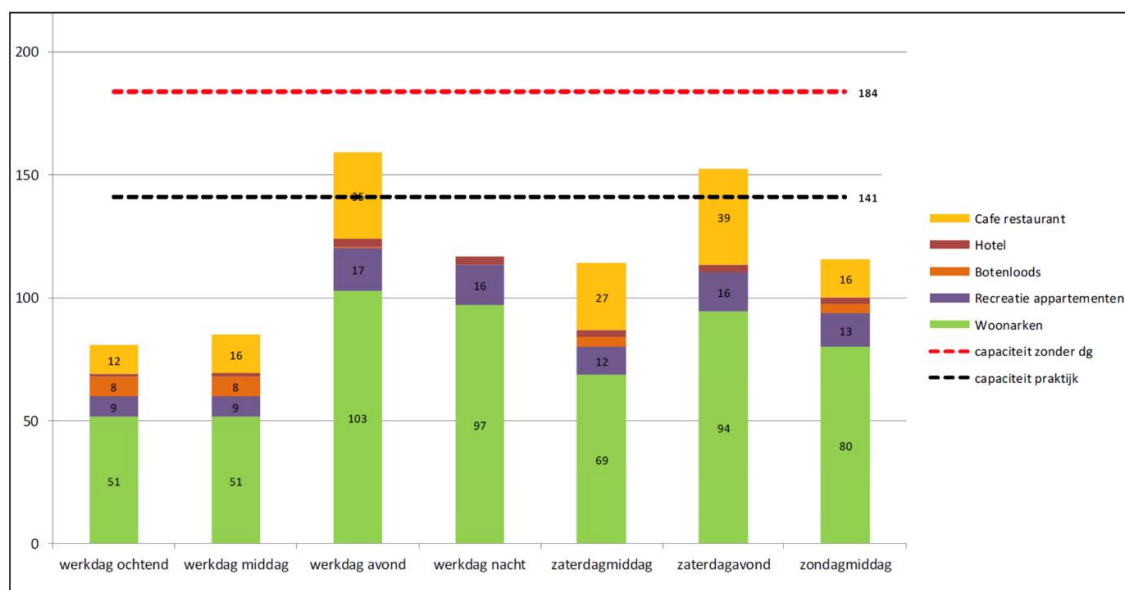
Afbeelding 3.3 Parkeerbalans inclusief jachthaven (Bron: Empaction)

Zoals in bovenstaande parkeerbalans is weergegeven is er in de huidige situatie (op basis van bovenstaande tabel) met name op de zaterdag en zondag en in de door de week in de avonden sprake van een te hoge parkeerdruk. Opgemerkt dient te worden dat ten aanzien van de jachthaven een forse marge in acht dient te worden genomen. De jachthaven wordt namelijk met name gebruik bij zonnig en warm weer. Er is dus geen sprake van een jaarronde parkeerdruk.

Daarnaast is een deel van de jachthaven particulier eigendom van bewoners van de woonarken. In die gevallen is er geen eigen parkeerbehoefte, aangezien eigenaren van particuliere ligplaatsen reeds een parkeerplaats hebben ten behoeve van het wonen. Er is daarbij geen sprake van extra parkeerdruk van eigenaren die

¹ Parkeeronderzoek bestemmingsplan Plashoeve, Empaction, 8 mei 2018

woonachtig zijn ter plaatse. Eigenaren die ter plaatse wonen komen immers niet met de auto naar de jachthaven. Hierna is daarom de balans zonder jachthaven weergegeven.



Afbeelding 3.4 Parkeerbalans exclusief jachthaven (Bron: Empaction)

Deze theoretische parkeerbalansen (zowel exclusief en inclusief jachthaven) bevestigen het beeld dat er in de huidige situatie op piekmomenten sprake kan zijn van een parkeerplaatsentekort op de locatie. De berekeningen laten zien dat er op het maatgevend moment circa 268 plaatsen benodigd zijn op basis van kengetallen (gemeentelijke parkeernota). Exclusief jachthaven is de parkeerbehoefte echter bepaald op 184 parkeerplaatsen op basis van kengetallen.

In de volgende tabellen is dit visueel uitgewerkt.

Totaaloverzicht			Gemiddeld parkeerkencijfer		Aantal pp	Werkdag	Zaterdag	Zondag
	Aantal	Eenheden	pp	per eenheid	vlg. Kencijfer	avond	middag	middag
Plashoeve								
Woonarken	52		2,20	per woning	114,4	103	69	80
Recreatie appartementen	12		1,60	per woning	19,2	17	12	13
Botenloods	750	m2 bvo	1,05	100 m2 bvo	7,9	0	4	4
Hotel	14	kamers	2,40	10 kamers	3,4	3	3	3
Cafe restaurant	300	m2 bvo	13,00	100 m2 bvo	39,0	35	27	16
Jachthaven	140	ligplaatsen	0,60	per ligplaats	84,0	21	84	84
					268	180	198	200

Samenvatting parkeerbalans theorie inclusief jachthaven – weergave van piekmomenten

Totaaloverzicht		Gemiddeld parkeerkencijfer		Aantal pp	Werkdag	Zaterdag	Zondag	
	Aantal	Eenheden	pp	per eenheid	vlg. Kencijfer	avond	middag	middag
Plashoeve								
Woonarken	52		2,20	per woning	114,4	103	69	80
Recreatie appartementen	12		1,60	per woning	19,2	17	12	13
Botenloods	750	m2 bvo	1,05	100 m2 bvo	7,9	0	4	4
Hotel	14	kamers	2,40	10 kamers	3,4	3	3	3
Cafe restaurant	300	m2 bvo	13,00	100 m2 bvo	39,0	35	27	16
Jachthaven	0	ligplaatsen	0,60	per ligplaats	0,0	0	0	0
					184	159	114	116

Samenvatting parkeerbalans theorie exclusief jachthaven – weergave van piekmomenten

Tabel 3.1 Parkeerbehoefte huidige situatie (Bron: Empaction)

Concluderend

Als de parkeerplaatsen voor de jachthaven buiten beschouwing worden gelaten is er theoretisch een parkeerbehoefte van 268 parkeerplaatsen inclusief jachthaven en 184 parkeerplaatsen exclusief jachthaven. De beschikbare capaciteit is momenteel circa 139 parkeerplaatsen. Dit zou in de huidige situatie een parkeertekort betekenen van minimaal 43 (exclusief jachthaven) en maximaal 127 parkeerplaatsen (inclusief jachthaven).

3.3.2.2 Parkeren nieuwe situatie

Algemeen

In het nieuwe onderzoek is eerst gekeken naar de mutaties in het bestaande programma. Dit geeft namelijk een beeld hoeveel parkeerplaatsen er 'vrijvallen' bij de sloop en aanpassing van de bestaande functies. In onderstaande tabellen is de veranderende parkeerbehoefte door sloop van de botenloods, het café/restaurant en het hotel te zien. De negatieve getallen representeren het aantal parkeerplaatsen dat vrijvalt². Daarboven op komt de parkeervraag van de nieuwbouw. Het saldo geeft weer hoeveel parkeerplaatsen er extra gerealiseerd dienen te worden.

Het maatgevend moment voor de mutaties sloop en nieuwbouw samen is de werkdagnacht, op dat moment sluit de berekening van de parkeervraag op +9 parkeerplaatsen.

Maatgevende moment

Het maatgevend moment voor de mutaties sloop en nieuwbouw samen is de werkdagnacht, op dat moment sluit de berekening van de parkeervraag op +9 parkeerplaatsen. Deze extra parkeervraag tellen we op bij de huidige parkeercapaciteit van 139 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er 148 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Het ontwerp voorziet in 153 parkeerplaatsen, waarbij de verdeling van parkeerplaatsen als volgt is voorzien (op hoofdlijnen):

- Maaiveld (68 parkeerplaatsen) voor bestaande woningen (o.a. voor de 52 woonarken en recreatieappartementen);
- Parkeergarage (85 parkeerplaatsen) waarvan voor nieuwe appartementen (37 pp) en voor bestaande woningen en bezoekers (48 parkeerplaatsen);

Met een parkeervoorziening van 153 parkeerplaatsen en bovengenoemde verdeling voldoet het plan aan de te verwachten parkeerbehoefte. In bijlage 3 is dit nader uitgewerkt in het aanvullende parkeeronderzoek.

Beoordeling verdeling parkeercapaciteit over de verschillende doelgroepen

Voor de omwonenden (woonarken en recreatiewoningen) zijn er zo dadelijk bovengronds parkeerplaatsen af te nemen (koop, huur of huurkoop). Primair zijn deze maaiveld parkeerplaatsen ten behoeve van de 1e auto van omwonenden. Voor een eventuele 2e auto kan er een parkeerplaats afgenomen worden in de ondergrondse parkeergarage.

In de ondergrondse parkeergarage worden 37 parkeerplaatsen gereserveerd voor de nieuwe bewoners. De overige 48 ondergrondse parkeerplaatsen worden deels verkocht als 2e parkeerplaats aan omwonenden van het project en dienen deels als een plek waar bezoekers tegen betaling kunnen parkeren.

Er worden geen vrij toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd: parkeren in het gebied is dus niet langer gratis. Hiervoor wordt t.z.t. in overleg met de Vereniging van Eigenaren (VvE) en de omwonenden een parkeertarief afgesproken.

Los van bewoners (nieuwe en bestaande woningen) worden er verder geen parkeerplaatsen aan vaste gebruikers verhuurd of verkocht. Om dubbelgebruik zoveel mogelijk te stimuleren mogen deze parkeerplekken

² De wijziging van de functie jachthaven wordt verder buiten beschouwing gelaten. In het rapport uit 2018 is de berekening met en zonder de mutatie van 20 minder ligplaatsen in beeld gebracht: het effect van het wel of niet meenemen van 20 minder ligplaatsen bedraagt per saldo -/- 3 parkeerplaatsen

alleen gebruikt worden door bezoekers. Met het wegvallen van het café restaurant en hotel vervalt er in de nieuwe situatie een belangrijke bezoekaantrekkende functie in het gebied. Dit betekent dat er beduidend minder incidentele bezoekers komen parkeren. De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn zo dadelijk nodig voor bezoek van bewoners, de gebruikers van de botenloodsen en de jachthaven. Deze bezoekers parkeren in de nieuwe situatie het nader te bepalen parkeertarief voor bezoekers.

Met bovengenoemde verdeling over vaste gebruikers en bezoekers kunnen de verschillende doelgroepen in het gebied in de nieuwe situatie voldoende gefaciliteerd worden.

Beoordeling van parkeeroplossing en bijbehorende prijsstelling voor omwonenden

In 2022 heeft de ontwikkelaar een parkeerinventarisatie gedaan met de op dat moment geldende prijzen (deze prijzen blijven geïndexeerd gehandhaafd). De omwonenden van het project hebben de mogelijkheid om een parkeerplek te kopen, huren of gebruik te maken van huurkoop. Vanuit de woordvoerders van de verschillende omwonenden is aangegeven dat er mogelijk een aantal bewoners zijn die mogelijk niet in staat zijn om een parkeerplaats te financieren. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat deze bewoners zich kunnen melden om in samenspraak te kijken naar een passende oplossing. Hier is vooralsnog geen gebruik van gemaakt. Ook in meest recente overleggen met woordvoerders heeft de ontwikkelaar geen verzoek gekregen om de prijs van een parkeerplaats te verlagen. De omwonenden zijn bekend met het feit dat dat de prijs enkel geïndexeerd zal worden.

In 2018 is door advocaat Van Blokvoort aangegeven dat er voor het parkeren voor omwonenden sprake moet zijn van een afdoende oplossing. Van een afdoende oplossing was volgens de inschatting van Blokvoort geen sprake indien deze wordt gezocht in het aanbieden van enkel kostbare parkeerplaatsen in de garage onder het te realiseren complex.

De ontwikkelaar van het Waterfront biedt voor de 1e auto betaalbare maaiveld parkeerplaatsen aan en voor een eventuele 2e auto zijn er ondergrondse parkeerplaatsen beschikbaar tegen een marktconforme prijs. Met de huidige parkeeroplossing en prijzen is sprake van een afdoende oplossing voor omwonenden.

Uit jurisprudentie blijkt overigens dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing kan worden gelaten. Een uitzondering op deze hoofdregel doet zich voor als het bestaande tekort aan parkeergelegenheid zich 'als direct gevolg van het bouwplan' op méér dagen dan voorheen voordoet.

Bij vervangende nieuwbouw geldt dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de te slopen bebouwing. Tegelijkertijd dient de vergunningverlener ook rekening te houden met het verlies van de in de bestaande situatie aanwezige parkeerplaatsen ten gevolge van het bouwplan (bron: www.stab.nl Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening).

Er is geen rechtsregel die ertoe strekt dat de eigenaren/gebruikers van de woonarken en recreatiewoningen in het kader van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan aanspraak kunnen maken op een aantal parkeerplaatsen dat zou voortvloeien uit de toepassing van gemeentelijke parkeernormen, dit ter oplossing van een voor hen mogelijk onwenselijke bestaande parkeersituatie.

3.3.3 Verkeersgeneratie

Zoals al aangegeven biedt de gemeentelijke parkeernota geen cijfers ten aanzien van de verkeersgeneratie. Hiertoe is daarom aansluiting gezocht bij het CROW. Ook in dit geval is er sprake van een minimum en maximum (bandbreedte). Er is van het gemiddelde uitgegaan. In de volgende tabel is het één en ander visueel uitgewerkt.

Verkeersgeneratie			
Functie	Aantal	Verkeersbewegingen per weekdagemaal	Totaal
Koop, appartement, duur	18	7,4 bewegingen per eenheid	133,2
Totaal			133,2

Tabel 3.4 Verkeersgeneratie (Bron: BJZ.nu)

Zoals in de tabel weergegeven zorgt de ontwikkeling voor een verkeersgeneratie van 133,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Echter komen het hotel, restaurant, de botenloodsen en de jachthaven te vervallen.

Uitgaande van een 1 sterren-hotel met 14 kamers (Bron: parkeeronderzoek 2018) geldt voor het hotel een verkeersgeneratie van 12,7 bewegingen per 10 kamers, maakt dit in totaal 17,78 verkeersbewegingen. Voor de jachthaven geldt op basis van de gegevens (matig stedelijk, rest bebouwde kom) een verkeersgeneratie van 26,6 parkeerplaatsen per 100 ligplaatsen. In dit geval maakt dat een verkeersgeneratie van 37,24 verkeersbewegingen op basis van 140 ligplaatsen. Voor de botenloodsen en het restaurant zijn geen kencijfers bekend.

Wanneer ook deze verkeersgeneratie komt te vervallen maakt dit een totale nieuwe verkeersgeneratie van $(133,2 - 37,24 - 17,78)$ van 78,18 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat de vermindering van het restaurant hierin niet is meegenomen, aangezien voor deze functie geen kencijfers beschikbaar zijn. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden afgewikkeld via de Baambrugse Zuwe in met name noordelijke richting. Er wordt met het plan voorzien in een veilige ontsluiting op de Baambrugse Zuwe. Via de noordelijke richting wordt het verkeer via de Vinkenkade afgewikkeld op de A2, waar het verkeer in het heersende verkeersbeeld opgaat. De Baambrugse Zuwe is van voldoende capaciteit om de extra verkeersgeneratie te kunnen verwerken.

3.4 Bezonningsstudie

3.4.1 Algemeen

Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. Echter kan de gemeente bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO heeft hiervoor normen ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een lichte norm en een strenge norm. Een bezonningsstudie is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen. Denk hierbij aan bouwplannen voor een aan- of opbouw van een woning, waardoor er bij de burens meer schaduwvorming kan optreden, of in dit geval het veranderen van het bestemmingsplan en de daarbij horende gebouwvormen. In dit geval wordt aan de lichte norm getoetst. Deze lichte norm wordt over het algemeen gehanteerd bij dergelijke plannen.

Lichte norm:

De lichte norm wordt door de meeste gemeenten gehanteerd, de eisen hieraan zijn;

- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober
- Minimale bezonningsduur van 2 uur per dag.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Het is geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.
- Meetpunten in het midden van de vensterbank, binnenkant raam.

3.4.2 Resultaten

De bouwplannen van Baambrugse Zuwe 167 te Vinkeveen Voldoen aan de lichte norm van TNO.

We zien dat op de vroege ochtend de gebouwen aan de Baambrugse Zuwe 167 J, K, L, N en O in de huidige situatie zonlicht ontvangen aan de zijde gericht naar het water rond de klok van 08:00, de gebouwen aan Baambrugse Zuwe 167 E, F, G, P en A vangen direct zonlicht vanaf 08:20. Deze bezonning houdt aan tot 09:30.

In de huidige situatie ontvangen de gebouwen aan de Baambrugse Zuwe 167 N, O, P en A op dezelfde zijde bezonning vanaf 09:00, een kwartier later volgend de overige gebouwen van ditzelfde rijtje. Ook hier houdt de bezonning aan tot 09:30. De achtergevels van deze gebouwen ontvangen in zowel de bestaande als nieuwe situatie bezonning van 11:40 tot 16:00.

De woning gelegen aan de Baambrugse Zuwe 171 ervaart gedurende de dag een toename in het aantal zonuren in de tuin door de bouwplannen van Baambrugse Zuwe 167. Deze toename neemt af vanaf 15:00, vanaf 16:00 zullen de bouwplannen van Baambrugse Zuwe 167 voor extra schaduw zorgen, 2 uur bezonning wordt hier ruimschoots behaald.

De woningen tegenover Baambrugse Zuwe 167 liggen ten zuidoosten van het bouwplan en vangen geen schaduw op de getoetste data, ook hier wordt de norm gehaald.

3.4.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect 'bezonning' is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie 'duurzaam perspectief voor onze leefomgeving'

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In september 2020 is de definitieve NOVI door de minister toegestuurd naar de tweede kamer. De visie treedt straks samen met de Omgevingswet in werking.

In Nederland staan we voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. We hebben een lange traditie van ons aanpassen. Deze opgaven benutten we om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Prioriteiten binnen de NOVI

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de nationale prioriteiten:

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

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Voor het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In een andere uitspraak (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL: RVS:2016:1075) is aangegeven dat, wanneer er enkel sprake is van een planologische functiewijziging, er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij de functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft).

In dit geval gaat het om de realisatie van 18 woningen, waarbij tevens sprake is van extra ruimtebeslag op de omgeving. Er is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt de ontwikkeling nader getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 18 woningen. De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot kern Vinkeveen en haar directe omgeving (de regio U16).

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling*Kwantitatief*

De provincie Utrecht heeft de woningbehoefte nader uitgewerkt in de provinciale omgevingsvisie. Hierin is aangegeven dat er tot 2040 nog 165.000 woningen gebouwd dienen te worden. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwachten de provincie dat er pp langere termijn één of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen. In de gebiedsgerichte uitwerkingen is deze opgave in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten bezien. Hierna is de kwantitatieve behoefte in tabelvorm weergegeven. Opgemerkt wordt dat de gemeente De Ronde Venen deel uitmaakt van regio U16.

	BEKENDE PLANCAPACITEIT (HARD, ZACHT EN POTENTIEEL)	GEWENSTE NETTO TOEVOEGING 2020-2040 BANDBREEDTE		DOORKIJK: EXTRA OPGAVE TOT 2050
U16	133.500	99.200	125.600	27.600
Regio Amersfoort	25.500	26.100	31.000	7.200
Regio FoodValley	5.200	7.900	9.100	2.000
Provincie	164.000	133.200	165.700	36.800

Tabel 4.1 Woningbouwopgave in cijfers (Bron: Provincie Utrecht/Primos en planmonitor provincie Utrecht, december 2020)

Zoals uit de tabel blijkt, is er sprake van plancapaciteit van 133.500 woningen in harde, zachte en potentiële locaties in regio U16. Het is wenselijk om tot 2040 maximaal 125.600 en tot 2050 nog eens 27.600 woningen toe te voegen. Totaal maakt dit een maximale behoefte van $125.600 + 27.600 = 153.200$ woningen tot 2050.

De plancapaciteit (133.500) voorziet dus nog wel in het gewenste aantal woningen tot 2040, maar niet tot 2050. Daarnaast zijn in de plancapaciteit ook de zachte en potentiële plannen meegenomen. Het is dus zaak om te voorzien in voldoende harde plancapaciteit tot 2040 en 2050. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier aan bijgedragen. De ontwikkeling past daarmee in de provinciale kwantitatieve behoefte aan woningen.

De gemeente De Ronde Venen beschikt over een eigen woonvisie, de Woonvisie 2025 (opgesteld in 2017). Hieruit blijkt dat er een grote behoefte is aan extra woningen. De prognose laat zien dat het aantal huishoudens tussen 2020-2040 stijgt van 18.310 huishoudens naar 21.340 huishoudens. Dit betekent een toename van 3.030 huishoudens. Hierbij is ook de nabije ligging van Amsterdam relevant. Met name tussen Amsterdam en De Ronde Venen bestaat er een aantrekkingskracht gezien de migratiecijfers. In de Metropoolregio Amsterdam wordt tot 2040 een toename van een half miljoen inwoners verwacht (CBS prognose). De woningvoorraad zal in diezelfde periode toenemen met 300.000 woningen. Een enorme groei en De Ronde Venen direct grenst aan deze regio. De kans bestaat dat deze woningdruk voelbaar gaat zijn in De Ronde Venen.

Geconcludeerd wordt dat er zowel op basis van de provinciale cijfers als op basis van de gemeentelijke woonvisie sprake is van een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Kwalitatief

Kwalitatief geeft de provincie in de Omgevingsvisie aan dat het zaak is om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. De provincie zet hier op in. Ook zet de provincie in op herontwikkeling van gebouwen die hun oorspronkelijke functie verloren hebben. Onderhavig plan sluit hier bij aan. Het gaat om een ontwikkeling, waarbij een bestaand gebied wordt herontwikkeld met woningbouw. Hiermee wordt verdere verpaupering voorkomen. Het gebied is formeel gezien niet aangewezen

als stedelijk gebied, maar kan gezien de aanwezige functies langs het lint wel als zodanig worden aangemerkt. Bovendien is woningbouw de financiële drager om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren, waarbij onder andere groen en openbare ruimte versterkt wordt. Met de ontwikkeling wordt immers het contact met het waterrijke karakter van de plek verbeterd.

Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er tot 2025 behoefte is aan met name grondgebonden koopwoningen, maar ook aan appartementen in de koop- en huursector. Er is een potentieel tekort aan koop- en huurappartementen, deels als gevolg van de vergrijzing en de vraag van starters. In het koopsegment boven de €300.000,- is er meer vraag dan aanbod. Het bouwen van woningen in deze prijsklasse kan voor doorstroming zorgen uit goedkopere woningen of een aantrekkingskracht hebben voor woningzoekenden vanuit de regio, Amsterdam in het bijzonder.

Voor de huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 587) geldt dat er relatief veel huishoudens zijn die een stap willen maken naar een duurder (kwalitatief hoogwaardiger) huurwoning of een koopwoning. Specifiek voor de kern Vinkeveen geldt dat er meer vraag is dan aanbod aan koop- en huurappartementen.

Met het voornemen wordt voorzien in duurder koopappartementen (meer dan €300.000,-). Hiermee wordt dan ook ingespeeld op de kwalitatieve behoefte zoals deze in de gemeentelijke woonvisie is weergegeven. Het betreft luxe koopappartementen die naar verwachting boven de €1.000.000 uit zullen komen.

Er is tevens behoefte aan woningen onder de grens €200.000. Met dit plan wordt hier niet in voorzien, omdat de locatie zich niet leent voor goedkope woningen. Het gaat om een locatie in het villa-lint van de Baambrugse Zuwe, waar overwegend woningen in het duurder segment voorkomen. Bovendien is de locatie niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Tot slot zijn de ontwikkelkosten en saneringskosten voor deze locatie extreem hoog, waardoor goedkopere woningen niet rendabel zijn. Het zou de uitvoerbaarheid van het plan bemoeilijken. Woningen in het duurder segment zijn daardoor als passender te beschouwen.

Geconcludeerd wordt dat er zowel provinciaal als regionaal gezien aangesloten wordt bij de kwalitatieve behoefte aan woningen.

Binnen of buiten stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een bebouwd perceel in een bebouwingslint, met een stedelijke bestemming, waar in dit geval sprake is van herstructurering. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Het initiatief is passend binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Provincie Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) zijn per 1 april 2021 komen te vervallen.

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2021)

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie 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 is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2022 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

4.2.1.2 Uitgangspunten

De provincie heeft de ambitie uitgesplitst in meerdere ambities, die allen behoren tot het beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. De ambitie is uitgewerkt in de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

In dit geval is met name onderdeel 4 (vitale steden en dorpen) en onderdeel 6 (levend landschap, erfgoed en cultuur) van belang. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De provincie Utrecht kent ook een grote diversiteit aan inwoners, met grote verschillen in opleiding, leeftijd, maatschappelijke positie, levensbeschouwing en welstand.

Niet voor iedereen is momenteel passende huisvesting voorhanden. Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien. Er is extra ruimte nodig om deze groei op te vangen. Belangrijk hierbij is de locatiekeuze. Bij de locatiekeuze voor verstedelijking hanteert de provincie de volgende basisprincipes:

- Zoveel mogelijk binnenstedelijk;
- Daarnaast in overig stedelijk gebied;
- Eventuele nieuwe locaties koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

Tot 2040 wil de provincie nog 165.000 woningen bouwen. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke

locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maakt dat de provincie primair blijven inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

De provincie vraagt daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zal de provincie zich moeten inspannen om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid.

Voor de locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de hiervoor aangegeven basisprincipes, maar daarnaast staat deze onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, van nabijheid van functies en behoud van de leefbaarheid, van behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, van behoud van biodiversiteit en van de energie-infrastructuur.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het doorontwikkelen van de aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. De ambitie is gericht op het volgende:

- 2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van de karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.

4.2.1.3 Regio U16

De regio U16 beslaat een groot deel van de provincie Utrecht. Het gebied valt qua landgebruik uiteen in drie delen die elk een eigen karakteristiek kennen. De Ronde Venen valt onder het gebied 'Utrecht West'.

Voor de kleinere steden en dorpen in deze regio biedt de provincie waar nodig en mogelijk passende ontwikkelruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

De provincie vindt het belangrijk dat de geschetste ontwikkeling op een duurzame wijze wordt vormgegeven:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk en bij knooppunten;
- met aandacht voor klimaat-adaptieve inrichting (groen en blauw), energietransitie, energieneutrale of energieleverende gebouwen en gezondheid;
- met mee-ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en duurzame landbouw;
- Nieuwe Hollandse Waterlinie als drager en aanjager van omgevingskwaliteit.

De provincie vindt het belangrijk dat in de woningbouwontwikkeling ook ruimte is voor het mee-ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en duurzame landbouw. Deze ontwikkeling is zowel in de stad als het landelijk gebied van belang. In de stad moet voldoende groen en water aanwezig zijn en blijven. In het landelijk gebied moet de hoeveelheid (recreatief) groen mee-ontwikkelen met de verstedelijking. Er is nu al een geschat tekort van 550 hectare aan recreatief groen voor intensief gebruik. Belangrijk hierbij is om voort te bouwen op de bestaande rijkdom aan groengebieden en landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Van belang hierbij is ook het uitbreiden van het netwerk van recreatieve verbindingen. Deze verbinden de woonwijken en de groene gebieden in het stedelijk gebied met elkaar en met het landelijk gebied. Bovendien nodigen ze uit om gebruikt te worden door hun groene uitstraling.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale omgevingsvisie

Zoals ook bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking al is aangegeven, wordt met het plan bijgedragen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het betreft een ontwikkeling, passend bij de behoefte. Het betreft geen binnenstedelijke ontwikkeling. Formeel gezien ligt de locatie in het landelijk

gebied. Feitelijk gezien gaat het echter om een locatie in het bebouwingslint langs de Baambrugse Zuwe. De omgeving bestaat uit onder andere woningen en recreatie kwalificeert zich meer als stedelijk. Van groen is nauwelijks sprake. De doorzichten richting de plassen zijn in de huidige situatie al wel aanwezig, maar zullen als gevolg van deze ontwikkeling rondom het plangebied worden versterkt. Het projectgebied zelf is ook nagenoeg volledig verhard (m.u.v. het water) en daarmee vergelijkbaar met stedelijk gebied.

Door de ontwikkeling ontstaat juist een kans om het landschap en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Met de ontwikkelingen worden namelijk doorzichten naar de plassen teruggebracht of versterkt en wordt het groen ten opzichte van de bestaande situatie fors verbeterd. De woningbouw is noodzakelijk als financiële drager om deze kwaliteitsimpuls mogelijk te maken. Daarnaast is het gebied, zoals al aangeven, reeds een stedelijk bebouwingslint, waarbinnen de woningbouw passend is. Vanwege de zorgvuldige positionering van de gebouwen en het versterken van het groen en de natuur wordt de kwaliteit fors verbeterd. Het initiatief is daarmee als passend te beschouwen.

Het initiatief zorgt hiermee dus voor een impuls van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit (de Plashoeve wordt herbouwd en in ere hersteld).

Hiermee kan gemotiveerd afgeweken worden van het basisprincipe om woningbouw binnen het formeel aangeduide stedelijk gebied plaats te laten vinden.

Ten aanzien van de regio U16 is het van belang dat er naast woningbouw, ook ruimte is voor het mee-ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en duurzame landbouw. In onderhavig plan wordt hieraan bijgedragen, aangezien naast woningbouw ook ruimte is voor recreatie (de jachthaven blijft behouden en het restaurant krijgt een passende nieuwe locatie). Ook wordt met het plan bereikt dat de groene uitstraling wordt vergroot. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht (2021)

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. Inmiddels is de omgevingsverordening niet meer een interim-verordening, vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

Hierna wordt nader op de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening ingegaan.

4.2.2.2 Van belang zijnde artikelen

Artikel 2.10: Instructieregel overstroombaar gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.
2. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Artikel 7.7: Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur (lid 1 en 3)

1. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat:
 - a. een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden; en
 - b. een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden.

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied laat geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald.

Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingsenclaves en -linten

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsverordening Utrecht

Artikel 2.10: Instructieregel overstroombaar gebied

In dit geval is er geen sprake van een onevenredig risico ten aanzien van overstromingen. Bij eventuele overstromingen kan men het plangebied in meerdere richtingen ontvluchten. Ook is er sprake van zelfredzaamheid van de (toekomstige) bewoners. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de wateraspecten binnen het plangebied.

Artikel 7.7: Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur (lid 1 en 3)

Zoals al eerder aangegeven betreft de Plashoeve een gemeentelijk monument. De Plashoeve zelf wordt herbouwd elders, buiten het plangebied. Omdat het gaat om een monumentaal pand dient de uiterlijke

verschijning van het pand behouden te blijven. Daarom zal met de sloop en herbouw nauw contact worden gezocht met de gemeentelijke erfgoedcommissie om het plan af te stemmen. Op deze manier wordt het plan in overeenstemming met de cultuurhistorie en monumentale waarde opgesteld.

Het gebied ligt daarnaast in het waardevolle lint van de Baambrugse Zuwe. De locatie maakt echter een vervallen indruk, gezien de functie grotendeels vervallen is en de gebouwen een enigszins verpauperde indruk wekken. Met de ontwikkeling kan juist een impuls gegeven worden aan de uitstraling van het lint. Stedenbouwkundig is van belang dat de doorzichten naar het water worden versterkt. Door het realiseren van de nieuwe volumes in een parkachtige setting, met doorzichten tussen de volumes, wil men dit bereiken. Daarnaast wil met de platte morfologie van de huidige boothuizen opwaarderen naar een divers en open kappensilhouet. Dit zorgt voor een forse impuls van de ruimtelijke kwaliteit, aansluitend bij de cultuurhistorische waarden van het lint.

Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

In dit geval is er sprake van verstedelijking in het landelijk gebied. Hierna wordt onder artikel 9.5 en 9.7 uitgebreid gemotiveerd dat in dit geval verstedelijking passend is. Op deze plaats wordt naar deze onderbouwing verwezen.

Artikel 9.5 Instructieregel bebouwingsenclaves en -linten

Allereerst wordt een nuancering aangebracht ten aanzien van de ligging van het plangebied in het landelijk gebied. Feitelijk gezien ligt het plangebied namelijk in een lint, waar sprake is van overwegend stedelijke functies. Het plangebied zelf heeft ook reeds een stedelijke bestemming. Van verdere verstedelijking van het bebouwingslint is dan ook geen sprake. Ook zal het café de Plashoeve worden verplaatst uit het plangebied om plaats te maken voor woningen en recreatie.

Er wordt voldaan aan de vereiste dat de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit, omdat de ontwikkeling een aanzienlijke kwaliteitsinvestering in het groen alsmede open doorzichten naar de Vinkeveense Plassen creëert. Veel van de parkeergelegenheid wordt tevens ondergronds gerealiseerd om de uitstraling van de locatie centraal te laten staan.

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

Gezien de verhouding tussen het deel van het plangebied dat een groenblauwe invulling (zie toelichting paragraaf 3.2.4) krijgt en het deel dat voor wonen wordt gebruikt, is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de aard en de omvang van de verstedelijking. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in samenhang met de bestaande stedelijke structuur, die ter plaatse bestaat uit grote bouwvolumes aan de ontginningsas van de Baambrugse Zuwe. De omliggende functies, veelal vrijstaande woningen, worden dan ook niet onevenredig geschaad. De verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is in de planregels geborgd door binnen de woonbestemming bouwvlakken op te nemen en buiten deze bouwvlakken geen gebouwen toe te staan. Ook is de uitvoering en instandhouding van het ruimtelijk kwaliteitsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Door deze verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is gemotiveerd dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk is in het lint. Van een aantasting van de belangen van omliggende functies is geen sprake. In paragraaf 5.5 is dit nader uitgewerkt. Tot slot wordt gesteld dat dit bestemmingsplan een onderbouwing bevat van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar 3.2.4 en bijlage 1.

4.2.3 Convenant duurzame woningbouw Utrecht

4.2.3.1 Algemeen

De provincie Utrecht wil dat er jaarlijks 10.000 woningen bij komen, maar wel op een duurzame, toekomstbestendige en energieneutrale manier. Dat betekent zonder uitputting van grondstoffen en zonder uitstoot van CO₂ en stikstof. Er moet de komende jaren dus veel veranderen in de manier waarop er gebouwd wordt en de materialen waarmee dat gebeurt. Daarom stelde de provincie samen met onze regionale partners

het convenant Duurzame Woningbouw op. In het convenant komen de doelstellingen en richtlijnen voor duurzaam bouwen samen.

De gemeente De Ronde Venen heeft dit convenant getekend.

4.2.3.2 Toetsing

De woningen zullen voldoen aan de moderne eisen ten aanzien van duurzaamheid. Ten aanzien van klimaatadaptatie is er veel ruimte voor groen en infiltratie van hemelwater. Ook worden er sedumdaken toegepast.

4.2.4 Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

4.2.4.1 Algemeen

De provincie Utrecht heeft met de gemeenten afspraken gemaakt ten aanzien van klimaatadaptief bouwen. Voor nieuwbouw geldt het volgende:

- In samenwerking met verstedelijkingsprofessionals wordt de klimaatadaptatie-opgave zo vroeg mogelijk in het proces van bouwprojecten en gebiedsontwikkelingsprocessen meegenomen.
- Stresstesten worden al in de eerste ontwerpfase benut als voorspellend instrument om de opgaves in het plangebied inzichtelijk te maken.
- In uitvragen naar marktpartijen wordt naar deze afspraken, doelen en prestatie-eisen verwezen waarbij de uitkomsten van stresstesten en risicodialogoog leidend zijn voor de selectie van doelen en eisen.
- De ontwikkelende en bouwende partijen maken inzichtelijk hoe de gekozen maatregelen in het ontwerp ook daadwerkelijk de beoogde prestaties en doelen realiseren; overheden zullen aangeven op welke wijze dit bij voorkeur aantoonbaar zal worden gemaakt.
- We maken de meekoppelkansen tussen de klimaatadaptieve thema's en op de andere opgaves (energieneutraliteit, circulariteit, duurzame mobiliteit, gezondheid) inzichtelijk en streven ernaar deze te benutten.
- De verdeling van maatregelen tussen openbaar terrein en privaat perceel kan per locatie verschillen; uitgangspunt is daarom dat we streven naar de meest doelmatige (efficiënt en effectief) verdeling in combinatie met een reële verdeling van bijbehorende investerings- en onderhoudskosten.

4.2.4.2 Toetsing

De woningen worden duurzaam en klimaatadaptief ontworpen. Zo worden er sedumdaken toegepast. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dit nader uitgewerkt worden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030 (2013)

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente De Ronde Venen beschikt over een structuurvisie waarin de visie tot 2030 is bepaald. De structuurvisie gaat er vanuit dat in het jaar 2030 gemeente De Ronde Venen een herkenbare uitstraling heeft met een eigen karakter. Inwoners en bezoekers weten wat de gemeente te bieden heeft met haar landschap, dorpen, recreatiegebieden en natuurschoon. Initiatieven worden ondersteund.

4.3.1.2 Visie op thema's

De visie is uitgewerkt in de thema's landschap, landbouw, recreatie, wonen, leefbaarheid, werken. Daarnaast is er ook een kerngerichte visie. Hierna wordt op de belangrijkste visies met betrekking tot dit project ingegaan.

Recreatie

In 2030 is een basis routestructuur voor fietsen, wandelen en varen aangelegd. Langs de Forten, door het bovenland en van noord naar zuid. Afwisselend zijn attracties aan te doen aan deze routes. Dat kan van alles zijn. Deels gericht op de inwoners, ook op de bezoeker. Laagdrempelig, kleinschalige en gericht op de landschappelijke beleving. De gemeente zorgt voor de routes, ondernemers geven de "gebeurtenissen" vorm.

De Vinkeveense Plassen is één van de plekken waar intensievere recreatie gewenst is. Mogelijkheden worden onderzocht om (nieuwe/ verbeterde) vaarverbindingen aan te leggen.

Vitale dorpen en kernen

De gemeente hecht grote waarde aan de openheid van dit landschap en heeft geen wens om in het landschap te bouwen tot 2030. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

De gemeente zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad: het zo veel mogelijk laten aansluiten van woningen op woonwensen, woningen die energiezuinig en toegankelijk zijn en woningen die aansluiten op de vraag uit de woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad, andere nieuwbouwinitiatieven en met de regionale positie op de woningmarkt.

Woningaanbod en woonomgeving sluiten aan bij de woonwensen en behoefte van inwoners. Verschillen tussen kernen worden erkend.

Doorstroming helpt om woonwensen en woningbehoefte beter op elkaar aan te laten sluiten. Concreet zet de gemeente in op:

- Kwaliteit bij nieuwbouw;
- Beter benutten bestaande woningvoorraad;
- Aantrekken nieuwe inwoners door inzet op de onderscheidende kwaliteiten van de gemeente.

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

4.3.1.3 Visie op Vinkeveen

De visie op Vinkeveen is samengevat als volgt:

- De linten van Vinkeveen zijn bepalend voor het karakter van het dorp. Maat en schaal worden zorgvuldig in stand gehouden.
- De herijking 'Structuurvisie Vinkeveen centrum 2013' vormt de basis van ontwikkelingen tot 2025.
- Om kwaliteit en duurzaamheid te verstevigen, start vanuit het kernenbeleid monitoring van naoorlogse wijken.
- De gemeente zet zich er voor in om initiatieven uit de samenleving bij elkaar te brengen in een integrale ontwikkeling.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

Met de ontwikkeling wordt ten aanzien van recreatie niet specifiek bijgedragen aan het intensiveren ervan. Echter door de ontwikkeling wordt de kwaliteit van een beeldbepalende locatie aan de Baambrugse Zuwe aanzienlijk verbeterd, wat een positieve invloed heeft op de recreatieve route langs het projectgebied. De beleefbaarheid van de plassen wordt vergroot en een unieke, historische locatie krijgt zijn oude kwaliteiten terug.

Ten aanzien van 'vitale dorpen en kernen' geldt dat de ontwikkeling past binnen de ambitie om kwaliteit te realiseren bij nieuwbouw. De ontwikkeling sluit naadloos aan op het streven op nieuwe inwoners aan te trekken door onderscheidende kwaliteiten van de gemeente. Het gaat immers om een uniek woningbouwproject op een markante locatie. Zoals eerder al is getoetst, passen de woningen ook binnen de behoefte. Ten aanzien van de visie op Vinkeveen geldt dat één van de linten wordt versterkt, doordat verpaupering verdwijnt en doorzichten naar het landschap worden teruggebracht. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie 2025

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente De Ronde Venen beschikt over een eigen woonvisie. In de toetsing aan de ladder is hier al op ingegaan. De woonvisie geeft houvast om te komen tot een visie op het gebied van wonen en het maken van prestatieafspraken met corporatie en huurdersorganisaties. Deze Woonvisie geeft antwoord op de woningbehoefte en sluit aan bij de ontwikkelingen en trends van de komende tijd.

Om de vitaliteit van de gemeente te behouden is een gevarieerde leeftijdsopbouw nodig van de bevolking. Het behoud van jongeren en jonge gezinnen en het aantrekken van deze doelgroepen vanuit de regio, zorgt ervoor dat De Ronde Venen een economisch sterke gemeente blijft. Dit is van belang voor de bestaande bewoners en voor toekomstige bewoners.

De woningvoorraad in De Ronde Venen moet betaalbaar, duurzaam, voldoende divers zijn en goed inzetbaar zijn voor de diverse leeftijds- en doelgroepen, waarbij de focus ligt op jongeren en jonge gezinnen zodat de gemeente vitaal blijft. Deze diversiteit reikt verder dan alleen de nieuwbouw, en beslaat juist ook de bestaande voorraad. Het reikt ook verder dan het fysiek (ver)bouwen, en gaat ook over beleidskeuzes. Bij te maken keuzes moet de focus liggen op jongeren en jonge gezinnen zonder de overige leeftijds- en doelgroepen uit het oog te verliezen. Het gaat dus ook om het inspelen op de ontwikkelingen in de zorg.

De verwachting is dat tot 2025 de bevolking niet groeit en in de 5 jaar daarna slechts beperkt groeit. En de inwoners worden steeds ouder. Een goede spreiding over alle leeftijdscategorieën zorgt voor voldoende leerlingen op scholen, voldoende arbeidskrachten, vrijwilligers, bezoekers van de winkelcentra en horeca, voldoende cliënten bij gezondheidscentra en goed personeel in de zorgsector. Een tegenwicht is nodig voor de vergrijzing en 'ontgroening' die plaatsvindt en het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen kan weer voor het gewenste evenwicht zorgen. Ook moet de gemeente voorsorteren op de verwachte groei na 2030. De prognose is dat tussen 2030 en 2040 de bevolking met 2700 inwoners zal toenemen. Dat vraagt nu al om actie.

Dit ambitieniveau past niet alleen binnen de koers van de Structuurvisie van de Ronde Venen, maar is tevens passend bij de kenmerken van de gemeente. Een groene gemeente met dorps wonen. Van belang is een evenwicht en behoud van waarden om de vitaliteit van de gemeente te behouden. Dit betekent het aantrekken van nieuwe (jonge) inwoners uit de regio.

De gemeente heeft de visie uitgewerkt in vier speerpunten:

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

In dit geval zijn met name de thema's 'betaalbaar wonen', 'beschikbaar en diversiteit' en 'duurzaam wonen' van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

Betaalbaar wonen

Huurmarkt

De sociale kernvoorraad moet voldoende groot zijn en daarbinnen moeten er voldoende betaalbare woningen zijn voor elke inkomensklasse. Om betaalbaarheid te bevorderen moet het huurprijsbeleid afgestemd zijn op de diverse inkomensklassen. Voor de lage middeninkomens moet het makkelijker worden om een betaalbare woning te vinden. Vandaar dat bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huur (danwel sociale koop) gerealiseerd moet worden.

Beschikbaarheid en diversiteit

Huurmarkt

Om tegemoet te komen aan de vraag naar huurappartementen, zet de gemeente bij nieuwbouw in op dit woningtype. De vraag ligt vooral bij de groeiende groep ouderen, die graag gelijkvloers wonen. De vraag komt ook van de grote groep jongere woningzoekenden, die betaalbaar en dus kleiner willen wonen.

Met de groei van het totale woningvoorraad in De Ronde Venen moet het huidige aandeel sociale huurwoningen in De Ronde Venen van 24% minimaal gelijk blijven op 24% en mag het groeien tot 30%. Bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%.

Koopmarkt

De vraag in de koopsector overstijgt momenteel het aanbod. Als antwoord op de behoefte aan grondgebonden woningen alsook appartementen, moeten toekomstige projecten of programmawijzigingen in bestaande projecten aan deze behoefte tegemoet komen. Er is behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen, waarbij de vraag het grootst is naar duurdere woningen boven de €300.000.

Er is behoefte aan koopwoningen in alle prijsklassen, waarbij de vraag het grootst is naar duurdere woningen boven de €300.000. Het bouwen van deze prijsklasse kan voor doorstroming zorgen uit goedkopere woningen of een aantrekkingskracht hebben voor woningzoekenden vanuit de regio, Amsterdam in het bijzonder. Hoewel de behoefte naar goedkopere woningen onder de €200.000 van alle prijsklassen het kleinst is, is deze beleidsmatig gezien wel van groot belang bij het behouden van de jongeren en jonge gezinnen en het aantrekken vanuit de regio.

Duurzaam wonen

De veronderstelling van kopers dat nieuwbouw per definitie nagenoeg energieneutraal is, moet de gemeente ook daadwerkelijk waarmaken. Duurzaamheid moet een vanzelfsprekendheid zijn. Wanneer er nieuwe woningen worden gebouwd is het zaak dat deze een bijdrage leveren aan de klimaatneutrale ambitie. Dit betekent dat in De Ronde Venen alleen nog maar duurzaam gebouwd gaat worden. Vanaf nu gasloos en energieneutraal bouwen en op langere termijn alleen nog maar nul-op-de-meter (NOM) woningen.

Klimaatadaptatie is een antwoord op de klimaatverandering en gaat verder dan alleen duurzaam bouwen. Op het gebied van wonen gaat het op perceel niveau om het opvangen van regenwater, het laten infiltreren van regenwater in de grond, het planten van bomen en struiken en het spaarzaam sproeien van de tuin. In de bebouwde omgeving gaat het om een goede groenstructuur waarin wateropvang en -infiltratie kan plaatsvinden en bomen gepland kunnen worden.

4.3.2.2 *Toetsing van de ontwikkeling aan de Woonvisie*

Op basis van het gemeentelijk beleid dient minimaal 30% van de woningen sociale huurwoningen te betreffen. Hier is in overleg met de gemeente gemotiveerd van afgeweken. Motivatie om geen sociale huurwoningen te realiseren is allereerst de hoge exploitatiekosten, vanwege met name de sloop- en saneringskosten. Het realiseren van sociale huurwoningen maakt het project onrendabel. Daarnaast wordt locatie, zoals eerder reeds aangegeven, niet geschikt geacht voor sociale huurwoningen. Er zal een vereveningsbijdrage worden betaald door ontwikkelaar aan de gemeente, als compensatie voor het niet realiseren van de sociale huurwoningen. Hiermee wordt geconcludeerd gemotiveerd afgeweken wordt van de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van sociale woningbouw.

Zoals ook in de ladder (zie paragraaf 4.1.2) al is aangegeven, is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Ten aanzien van betaalbaar wonen wordt met dit project bijgedragen aan het bevorderen van de doorstroming. Doordat dit plan voorziet in woningen in het luxere segment, wordt doorstroming bevorderd en ontstaat voor starters de kans om een goedkopere woning te vinden. Hiermee kan 'scheefwonen' worden verminderd. Ten aanzien van de koopmarkt is er met name vraag naar woningen boven de €300.000. De woningen in dit plan dragen hieraan bij. Ten aanzien van het aspect duurzaamheid geldt dat er nog geen concreet uitgewerkte plannen zijn. Wel wordt gesteld dat aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid zal worden voldaan.

4.3.3 **Verordening sociale woningbouw De Ronde Venen 2022**

4.3.3.1 *Algemeen*

In 2022 is door de gemeente een vereveningsfonds vastgesteld. Middels dit fonds kan bij het ontwikkelen van woningen (tussen 3 en 11 woningen) het aandeel sociale huurwoningen worden afgekocht. Met een collegebesluit kunnen ook grotere woningbouwontwikkelingen worden afgekocht. Daar is in dit geval sprake van. Het college heeft een besluit genomen om hier vanaf te kijken voor dit project. De initiatiefnemer dient dan een bijdrage te leveren aan het vereveningsfonds.

4.3.3.2 *Afkoop sociale huurwoningen*

Bij gegronde redenen van de initiatiefnemer om af te zien van het op grond van artikel 4 verplichte aandeel sociale huurwoningen – niet zijnde uitsluitend de financiële haalbaarheid van het bouwplan – kan het college besluiten om hiervan af te wijken onder voorwaarde dat de initiatiefnemer een afkoopsom stort in het vereveningsfonds.

De hoogte van de afkoopsom per niet-gerealiseerde verplichte sociale huurwoning bedraagt 12,5% van de gemiddelde verkoopprijs vrij op naam (v.o.n.) van de in het plangebied te realiseren zelfstandige woningen.

Het college en de initiatiefnemer leggen in een intentie- dan wel anterieure overeenkomst voor het plangebied de volgende afspraken vast:

- de hoogte van de afkoopsom;
- dat de betaling van de afkoopsom plaatsvindt binnen 30 dagen na ingebruikname van de eerste woning in het plangebied;
- indien nodig de hoogte van de bankgarantie die de initiatiefnemer dient te stellen ter zekerheid van de betaling van de afkoopsom.

4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de Verordening Sociale woningbouw De Ronde Venen 2022*

Er zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar over de afkoopsom ten aanzien van de sociale huurwoningen.

4.3.4 Gemeentelijk geluidbeleid

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Ronde Venen heeft een eigen geluidsbeleid waarin enkele eisen zijn geformuleerd voor het toekennen van Hogere waarden. Dit is opgenomen in 'Beleid Hogere Waarden Wet geluidhinder Gemeente De Ronde Venen'. Hierin is opgenomen dat Hogere waarden worden toegekend als, ondanks de hoge geluidsbelasting, een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. De eisen hebben betrekking op de geluidsluwe zijde, geluidsluwe buitenruimte en de woningindeling. De volgende eisen zijn vastgesteld door de gemeente Ronde Venen:

Geluidluwe zijde

Onder een geluidluwe zijde wordt het volgende verstaan:

- de geluidbelasting op de gevel van de geluidluwe zijde bedraagt minder dan de voorkeurswaarden: 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor spoorwegen, 50 dB(A) voor industrie;
- indien sprake is van meerdere soorten geluidsbronnen (weg, spoor en/of industrie), ligt de geluidbelasting voor elke bron onder de betreffende voorkeurswaarde (op cumulatie van verschillende bronnen wordt hieronder apart ingegaan);
- een geluidluwe zijde kan ook bestaan uit een bouwkundige maatregel zoals een loggia of een serre.

Geluidluwe buitenruimte

- een woning met één of meerdere buitenruimtes heeft ten minste één geluidluwe buitenruimte.
- het geluidsniveau in deze buitenruimte van de woning mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.
- indien geen geluidluwe buitenruimte mogelijk is, kunnen serres of afsluitbare balkons (loggia's) worden toegepast.

Woningindeling en gebruik van de woningen

- elke woning bevat ten minste 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt aan de geluidluwe gevel gesitueerd.

4.3.4.2 Toetsing

In het akoestisch onderzoek wordt nader getoetst aan het gemeentelijk geluidsbeleid, evenals in paragraaf 5.1 onder 'Geluid'. Hierin is verantwoord dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water. Tevens moeten de thema's verkeer & parkeren worden meegenomen.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van geluidsgevoelige functies, namelijk de woningen. De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Baambrugse Zuwe (250 m) en de A2 (600 m). Om te bepalen of er ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet geluidhinder, dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeer te worden uitgevoerd.

In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting als gevolg van de Baambrugse Zuwe bedraagt hoogstens 52 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de wettelijke maximale toegestane waarde van 53 dB.

De geluidbelasting als gevolg van de A2 bedraagt hoogstens 49 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de wettelijke maximale toegestane waarde van 53 dB.

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de A2 en de Baambrugse Zuwe is in voorliggend geval benodigd. De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van extra gevelmaatregelen van minimaal 5 dB bovenop de karakteristieke gevelmaatregelen, wordt een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Gemeentelijk geluidsbeleid

In het huidige ontwerp van de appartementengebouwen wordt voor elk appartement voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid. Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst:

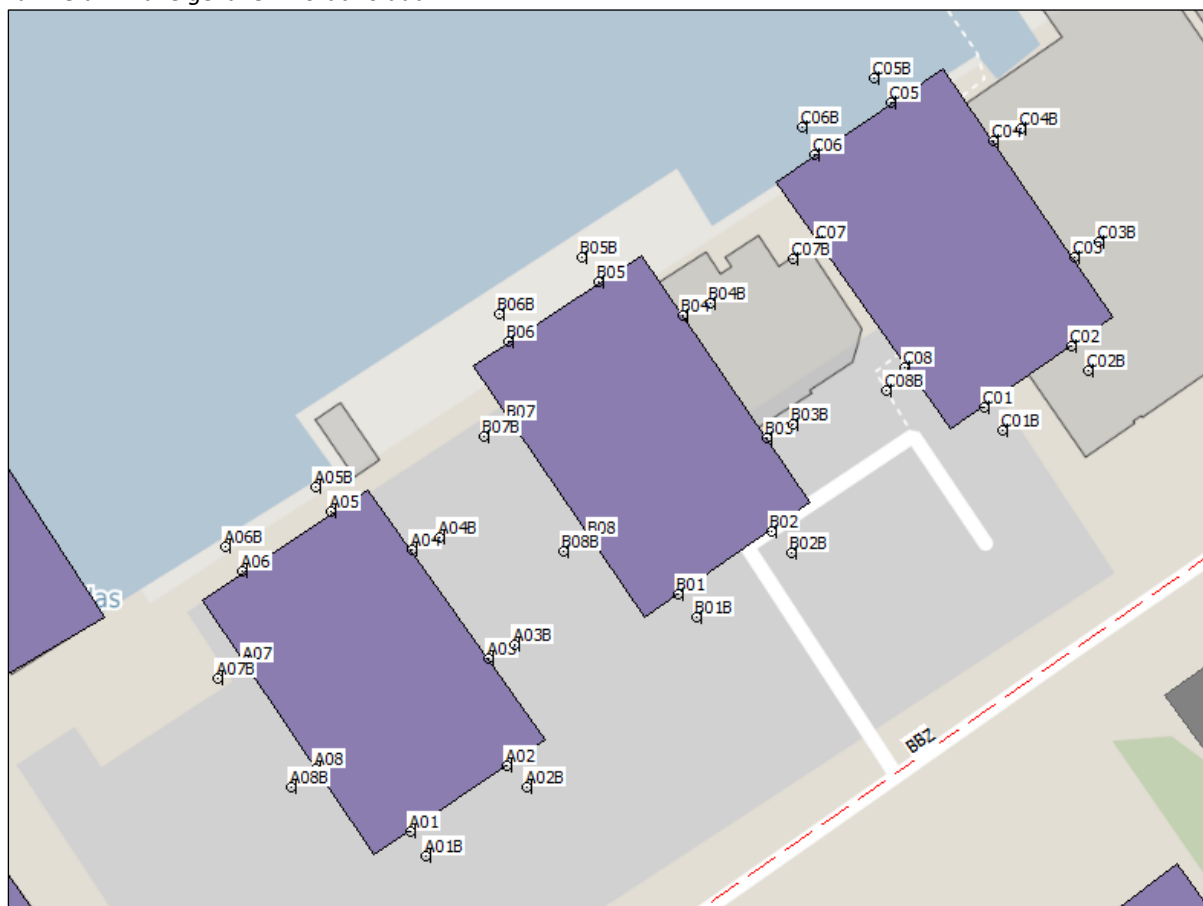
Geluidluwe zijde

Onder een geluidluwe zijde wordt het volgende verstaan:

- de geluidbelasting op de gevel van de geluidluwe zijde bedraagt minder dan de voorkeurswaarden: 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor spoorwegen, 50 dB(A) voor industrie. *Op basis van de toetspunten blijkt dat de volgende toetspunten geluidluwe zijden van appartementen bedragen:*
 - toetspunt C05 (geluidbelasting maximaal 48 dB)

- toetspunt C07 (geluidbelasting maximaal 48 dB)
- toetspunt B05 (geluidbelasting maximaal 48 dB)
- toetspunt B07 (geluidbelasting maximaal 48 dB)
- toetspunt A05 (geluidbelasting maximaal 48 dB)
- toetspunt A07 (geluidbelasting maximaal 48 dB)

In onderstaande afbeelding is dit weergegeven. Voor de appartementen gelegen aan de westzijde van het gebouw is toetspunt 06 als uitgangspunt gehanteerd. Voor de appartementen gelegen aan de oostzijde van het gebouw is de noordgevel (toetspunt 05) als uitgangspunt genomen. Gebleken is dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB in alle gevallen wordt voldaan.



- indien sprake is van meerdere soorten geluidsbronnen (weg, spoor en/of industrie), ligt de geluidbelasting voor elke bron onder de betreffende voorkeurswaarde (op cumulatie van verschillende bronnen wordt hieronder apart ingegaan);
 - Niet van toepassing
- een geluidluwe zijde kan ook bestaan uit een bouwkundige maatregel zoals een loggia of een serre.
 - Niet van toepassing, aan de voorkeurswaarde wordt immers voldaan ten aanzien van deze zijden.

Geluidluwe buitenruimte

- een woning met één of meerdere buitenruimtes heeft ten minste één geluidluwe buitenruimte.
 - De appartementen beschikken over een gezamenlijke buitenruimte, rondom de gebouwen. Dit is ook zichtbaar in afbeelding 3.1 van deze toelichting. De buitenruimte aan de noordzijde van de appartementengebouwen is in alle gevallen geluidsluw. Dit blijkt ook uit bovenstaande toetsresultaten.

- het geluidsniveau in deze buitenruimte van de woning mag (indien gelegen aan de bronzijde) niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidbelasting op de als geluidsluw aangemerkte gevel.
 - *Hier wordt aan voldaan. Uit de toetspunten in de buitenruimte blijkt dat de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger is dan de geluidbelasting op de geluidsluw aangemerkte gevel.*
- indien geen geluidluwe buitenruimte mogelijk is, kunnen serres of afsluitbare balkons (loggia's) worden toegepast.
 - *Niet van toepassing*

Woningindeling en gebruik van de woningen

- elke woning bevat ten minste 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Minimaal 30% van het vloeroppervlak van alle verblijfsgebieden tezamen wordt aan de geluidluwe gevel gesitueerd.
 - *Elke woning beschikt over een slaapkamer aan de geluidsluwe gevel. Daarnaast ligt in alle gevallen minimaal 30% van het vloeroppervlakte aan de geluidluwe gevel. Voor de oostelijke appartementen is dit de noordzijde, voor de westelijke appartementen de westzijde.*

5.1.3 Conclusie

Met het aanvragen van een hogere waarde een hogere waarde van hoogstens 49 dB met betrekking tot de Rijksweg A en van hoogstens 53 dB met betrekking tot de Baambrugse Zuwe, het nemen van gevelmaatregelen en het in acht nemen van het gemeentelijk geluidbeleid, kan bij de te realiseren appartementen worden voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om in de woningen een aanvaardbaar geluidsniveau te realiseren is het vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk de gecumuleerde geluidbelasting (inclusief 30 km/uur wegen) als uitgangspunt aan te houden bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel. Voor nieuwbouw wordt een binnenniveau van 33 dB als acceptabel beschouwd in het Bouwbesluit. De maximale geluidbelasting op de woningen is 58 dB, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh. Daarnaast is er nog een cumulerende bijdrage van het vliegverkeer van Schiphol. Dit betekent dat er een geluidwering van ten minste 25 dB is vereist om aan het vereiste binnenniveau van het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Een standaard gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Er moeten dus extra geluidwerende maatregelen worden genomen.

Het uitvoeren van deze geluidwering is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek naar deze geluidwering zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennd bodemonderzoek

In 2016 is ter plaatse van de destijds beoogde woningen (niet het gehele onderhavige projectgebied) een vooronderzoek bodemonderzoek en een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Beide rapportages zijn als bijlage 6 en 7 bij deze toelichting opgenomen. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geactualiseerd dient te worden. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit het verkennend bodemonderzoek bleek dat er verschillende potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Niet alle verdachte activiteiten zijn onderzocht. De locatie is verdacht voor verontreinigingen met asbest, zware metalen, PAK, PCB, tributyltin, minerale olie, vluchtige aromaten en chloorkoolwaterstoffen. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de locatie (deels) sterk verontreinigd is met zware metalen, PAK en/of minerale olie. De omvang van de sterke verontreiniging is niet vastgesteld. Bij herinrichting dient de sterke verontreiniging te worden gesaneerd.

Uit het verkennend en actualiserend bodemonderzoek blijkt het volgende:

Uit het PAK-markeronderzoek is gebleken dat de plaatselijk in een toplaag en in een onderlaag teerhoudende laag aanwezig is. Uit PAK-markeronderzoek en uit de daaropvolgende GCMS-analyses zijn verder geen teerhoudende asfaltlagen aangetoond.

Op de locatie zijn diverse sterke verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van de eerder aangetoonde sterke verontreinigingen met olieproducten tijdens voorgaande onderzoeken (in 1995 en 1997) zijn wederom sterk verhoogde gehalten met minerale olie in de grond aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties met minerale olie en naftaleen aangetoond. Er zijn vooralsnog onvoldoende onderzoeksgegevens beschikbaar aangaande de afbraak, de verspreiding en de omvang van de bodemverontreiniging met olieproducten.

Binnen hetzelfde gebied van de aangetroffen sterke verontreinigingen met olieproducten en ter plaatse van het boothuis zijn in de grond sterke verontreinigingen met zware metalen en (plaatselijk) PAK aangetoond. Daarnaast zijn ter plaatse van het boothuis sterke verontreinigingen met individuele parameters PAK in het grondwater aangetoond.

Opgemerkt wordt dat de diverse verontreinigingen nog niet volledig in kaart zijn gebracht. Nader bodemonderzoek wordt (voorafgaand aan het opstellen van een saneringsplan) noodzakelijk geacht (ook in pandig). Daarnaast dient vanwege de (recent aangetoonde) aanwezigheid van asbesthoudende materialen in gebouwen op de onderzoekslocatie rekening te worden gehouden met de verdachtheid voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de bodem. Geadviseerd om ten behoeve van de voorgenomen herontwikkelingswerkzaamheden een saneringsplan op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag. Het saneringsplan houdt rekening met de aangetroffen sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie. Daarnaast voorziet het raamsaneringsplan in het aantreffen van onverdachte verontreiniging (met bijvoorbeeld zware metalen, PAK of minerale olie).

Actualiserend vooronderzoek bodem

De aanleiding voor het vooronderzoek is de geplande herontwikkeling van de locatie waarbij de bestaande bebouwing (café-restaurant en hotel De Plashoeve) wordt gesloopt en/of verplaatst en nieuwbouw plaats zal vinden. Er zal sprake zijn van woningbouw (appartementen). Voor 2015 zijn diverse verkennende en nadere bodemonderzoeken op de locatie uitgevoerd.

Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hierbij wordt door inventarisatie van de al beschikbare bodemonderzoeken en actualisatie van het vooronderzoek voor de periode na 2015 een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Op basis hiervan wordt een onderzoeksstrategie opgesteld voor eventueel benodigd (actualiserend) bodemonderzoek.

Het doel van het vooronderzoek is om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie. Het resultaat van het vooronderzoek is:

- Een beoordeling van de bodemkwaliteit (aard en verdeling) als er voldoende informatie beschikbaar is;
- Een hypothese over de te verwachten bodemkwaliteit als er onvoldoende informatie beschikbaar is over de kwaliteit van de bodem.

De volgende aanleiding die beschreven is in de NEN5725 is van toepassing:

- Aanleiding A: uitvoeren van bodemonderzoek, saneren van een milieubelastende activiteit en/of realiseren van een gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Conclusie en advies

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er in het verleden diverse bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, waaronder een jachthaven en een brandstofinstallatie die ook wel als 'benzine-service-station' is benoemd. Tevens is er bodemverontreiniging met diverse parameters aangetoond.

Tussen het restaurant en het voormalige hotel zijn in 1995 sterk verhoogde gehalten minerale olie in de grond aangetoond (0,4 – 1,5 m -mv). Tevens zijn in het grondwater sterk verhoogde concentraties minerale olie en benzeen aangetoond. Deze verontreiniging is te relateren aan de brandstofinstallatie. Het volume sterk verontreinigde grond werd ingeschat op 84 m³. Opgemerkt wordt dat de verontreiniging horizontale afperking ten westen van de ondergrondse benzinetank niet mogelijk was door de aanwezigheid van een meter dikke laag asfalt, gruis en puin. Het volume sterk verontreinigd grondwater werd geschat op 69 m³. In het nader onderzoek is in geen van de grondwatermonsters ten behoeve van de afperking een overschrijding van de interventiewaarde voor benzeen aangetoond. Tevens moet worden opgemerkt dat de interventiewaarde voor minerale olie in grond in 1995 1.000 mg/kg ds bedroeg. De huidige interventiewaarde bedraagt 5.000 mg/kg. Het volume sterk verontreinigde grond zou met de huidige interventiewaarde lager uitvallen.

In de periode 2015-2016 heeft opnieuw onderzoek plaatsgevonden naar de verontreiniging met minerale olie. Slechts ter plaatse van 1 boorpunt is opnieuw een overschrijding van de interventiewaarde voor minerale olie in grond aangetoond (0,7 -1,0 m -mv). Er zijn geen vluchtige aromaten aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties minerale olie en naftaleen aangetoond. Er werd geconcludeerd dat er op basis van de omvang geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Ter plaatse van de loods is in twee peilbuizen een sterk verhoogde concentratie PAK in grondwater aangetoond. Geadviseerd werd het grondwater nogmaals te onderzoeken op de aanwezigheid van PAK. Dit is voor zover bekend nog niet gebeurd.

De overige terreindelen van de huidige ontwikkelingslocatie zijn eveneens onderzocht in 2015 -2016. Hieruit is gebleken dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en PCB ter plaatse van het oostelijk terreindeel (loods en omgeving). In het grondwater is zeer plaatselijk een sterk verhoogde concentratie met zink gemeten. Het advies luidde om de aangetroffen sterk verhoogde concentratie zink nogmaals te onderzoeken. Dit is voor zover bekend niet gebeurd. De sterk verhoogde gehalten PCB zijn alleen onder de loods aangetoond. Een eenduidige oorzaak van de aangetroffen verontreinigingen zijn niet aanwijsbaar. De verontreinigingen zijn aanwezig tot 3,0 m-mv in de veengrond waar zintuiglijk geen bijmenging is waargenomen en plaatselijk in de groenstroken waar wel bijmenging is waargenomen. Opgemerkt wordt dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden onder het hotel en het restaurant.

Ter plaatse van de onverharde terreindelen (groenstroken) zijn maximaal licht tot matig verhoogde gehalten zware metalen aangetoond. Visueel en analytisch is geen asbest aangetoond. Ook in de grond ter plaatse groenstrook direct ten westen van het hotel (asbesthoudend dak) is geen asbest aangetoond. Ter plaatse van het westelijke terreindeel (parkeerplaats) zijn in de veengrond maximaal licht verhoogde gehalten met enkele zware metalen aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties met zware metalen gemeten.

Parallel aan de Baambrugse Zuwe is een gedempte watergang aanwezig. Door de aanwezigheid van kabels en leidingen is er in het verleden slechts beperkt onderzoek naar gedaan. Er werd geadviseerd opnieuw onderzoek uit te voeren voorafgaand aan herontwikkelingswerkzaamheden.

Omgevingswet en overgangsrecht Wet bodembescherming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en is de Wet bodembescherming vervallen. In sommige situaties geldt er overgangsrecht. Eén van deze situaties kan zijn als er een beschikking is genomen dat spoedige sanering (urgentie) noodzakelijk is. Voor de huidige onderzoekslocatie is de verontreiniging met

minerale olie weliswaar bij de Provincie gemeld als vermoedelijk geval van ernstige bodemverontreiniging en is een niet ingediend conceptsaneringsplan beschikbaar maar is geen beschikking ernst / spoed afgegeven volgens de Wet bodembescherming. Hierdoor is het overgangsrecht niet van toepassing op de huidige onderzoekslocatie. Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling is vanaf 2024 derhalve de Omgevingswet van toepassing.

Advies

Bij herontwikkeling waarbij woningen zullen worden gerealiseerd is er onder de Omgevingswet sprake van een zogenaamd 'bodemgevoelig gebouw'. Een bodemgevoelig gebouw is gesitueerd op een 'bodemgevoelige locatie'. Tot een bodemgevoelige locatie behoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw. Om te beoordelen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden is bodemonderzoek benodigd. Er is sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw als in meer dan 25 m³ bodemvolume het gemiddeld gehalte van minimaal 1 parameter de lokale waarde (zoals opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Vinkeveen) of de interventiewaarde (generiek beleidskader als de gemeente geen lokale waarden heeft vastgesteld) overschrijdt.

Ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie is sprake van overschrijdingen van de interventiewaarden voor grond voor zware metalen, PAK en PCB. Deze parameters zijn niet mobiel en worden niet afgebroken. Aangenomen mag worden dat de reeds vastgestelde gehalten nog representatief zijn. Deze verontreiniging is tijdens voorgaand onderzoek in voldoende mate vastgelegd. De vastgestelde gehalten kunnen na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gebruikt om te toetsen of de grond voldoet aan de toelaatbare kwaliteit. Actualiserend onderzoek naar de aanwezigheid van zware metalen, PAK en PCB in de grond wordt niet nodig geacht.

De verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater betreft een mobiele verontreiniging die onderhevig kan zijn aan biologische afbraak en verspreiding. Geadviseerd wordt actualiserend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van minerale olie nabij de brandstofinstallatie.

In het grondwater ter plaatse van de loods is plaatselijk een overschrijding van de interventiewaarde voor zink en PAK aangetoond. Geadviseerd wordt actualiserend onderzoek uit te voeren naar de omvang en de concentraties van deze parameters in het grondwater.

Onder het huidige hotel en het huidige restaurant is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt indien mogelijk hier (aanvullend) verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Ter plaatse van de gedempte watergang heeft slechts beperkt bodemonderzoek plaats gevonden. Geadviseerd wordt indien mogelijk hier (aanvullend) verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

5.2.3 Conclusie

Een actualiserend bodemonderzoek is benodigd. Tevens zullen de aangetroffen verontreinigingen dienen te worden gesaneerd. Hiervoor zal een saneringsplan nodig zijn. Deze onderdelen zullen later aan uitgevoerd worden. Voor het actualiserend bodemonderzoek en bijbehorende sanering is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig

5.3.2 Situatie plangebied

In voorgaande subparagraaf zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

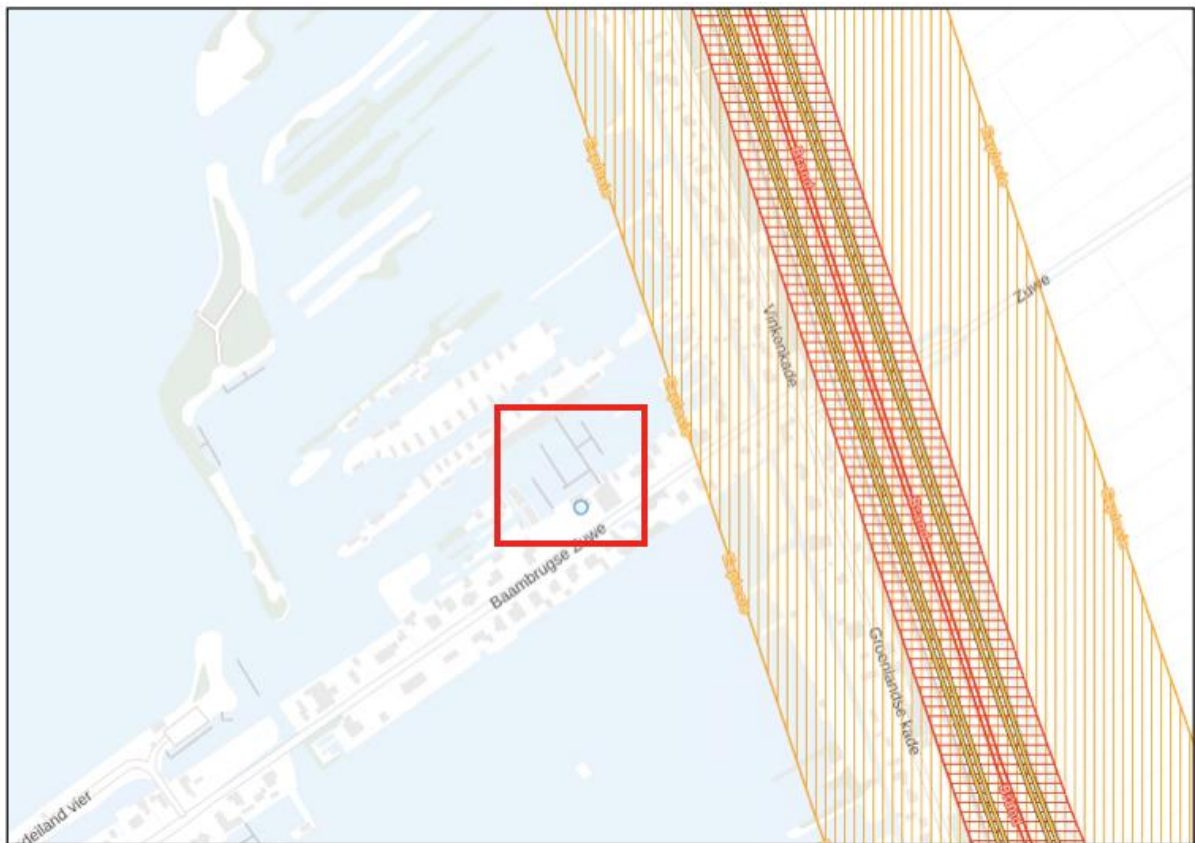
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Op basis van de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van risicobronnen in de omgeving. Het gehele plangebied valt daarnaast buiten het brand- en explosieaandachtsgebied van de A2 die ten oosten van het plangebied ligt.



5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne

bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het lint langs de Baambrugse Zuwe, in een gebied waar sprake is van een sterke functiemenging. Er komen onder andere horecafuncties, woonfuncties en recreatiefuncties voor. Gelet op het vorenstaand wordt gesteld dat het gebied is aan te merken als een ‘gemengd gebied’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Een jachthaven behoort tot milieucategorie 3.1. De aan te houden richtafstand binnen een omgevingstype ‘gemengd gebied’ is dan 30 m, voor het milieuaspect geluid. De afstand van de nieuwe appartementen tot aan de jachthaven bedraagt minder dan 30 m. Niettemin is uit oogpunt van milieuzonering hier sprake van een acceptabele situatie, gelet op de volgende feiten:

- de jachthaven is van relatief beperkte omvang, maximaal 140 ligplaatsen;
- de gehele jachthaven is in privégebruik bij bewoners in de omgeving, van commerciële activiteiten is geen sprake ;
- door de aard en opzet van de jachthaven is deze niet geschikt voor grote aantallen grote jachten: het merendeel wordt gebruikt voor kleine zeil- en motorbootjes;
- de jachthaven bestaat, vanwege de vaste toegangssteiger naar het achtergelegen gebied, uit twee gescheiden delen, waardoor er geen 'doorgaand' vaarverkeer mogelijk is;
- de doelgroep voor de woningen zijn bewoners die bewust de levendigheid van een jachthaven en de daarbij behorende activiteiten opzoeken;

Voor de overige milieuaspecten (geur en gevaar) van een jachthaven geldt een richtafstand van maximaal 10 m. Deze afstand is aanvaardbaar, aangezien binnen deze afstand geen activiteiten plaatsvinden zoals onderhoud of reparatie aan boten dan wel opslag van goederen of brandstoffen.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hinder ondervindt van de bestaande functies in de omgeving. Woningen worden in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functies.

In (de omgeving van) het projectgebied ligt naast de jachthaven en de horeca (in vorige paragraaf reeds behandeld) een perceel met een bestemming voor dagrecreatie. Het betreft het perceel naast de Baambrugse Zuwe 230. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterpartijen, parkeerplaatsen, ontsluitingsverhardingen, laad- en losvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voorgenoemde functies betreffen geen milieubelastende functies. Daarnaast is in de praktijk er sprake van een groene inrichting van het desbetreffende terrein. Er is geen sprake van milieubelastende functies. Het perceel vormt dan ook geen belemmering.

Voor het overige komen er in de omgeving van het projectgebied geen milieubelastende functies voor.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het projectgebied (straal 1.500 m²) is geen (intensieve) veehouderij aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op meer dan 1.500 m² afstand aan de Donkervlietse Binnenweg 1 te Baambrugge. Dit betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt hierbij geen belemmering. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat tussen het projectgebied en de (planologisch toegestane) veehouderijen, reeds geurgevoelige functies aanwezig zijn. Deze functies zijn voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen maatgevend. Van belemmeringen voor veehouderijen is dan ook geen sprake.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Botshol' en ligt op een afstand van 2,5 kilometer van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

In dit geval is daarom een stikstofberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is in bijlage 8 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De afstand bedraagt circa 150 meter. In afbeelding 5.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.2 Afstand van het projectgebied tot NNN (Bron: Provincie Utrecht)

Gelet op deze afstand (het NNN kent geen schaduwwerking) zijn geen negatieve effecten op het NNN te verwachten. Geconcludeerd wordt dan ook geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In 2021 heeft er een quickscan ecologie plaatsgevonden. De volledige rapportage is als bijlage 12 opgenomen, hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie kan niet worden uitgesloten dat er jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan niet worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie is mogelijk een belangrijk foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onmisbaar onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Laat aanvullend onderzoek op basis van kennisdocumenten en vleermuisprotocol 2021 uitvoeren voor de volgende soorten: huismus, boerenwaluw, huiswaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en meervleermuis;

5.7.4 Conclusie

Er is een nader onderzoek nodig naar huismussen, boerenwaluwen, huiswaluwen, gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuizen, laatvliegers, watervleermuizen en meervleermuizen uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 13 opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Op de onderzochte locatie is tijdens dit aanvullend onderzoek de aanwezigheid vastgesteld van de volgende via de Wnb beschermde diersoorten die de bebouwing benutten als vaste verblijfplaats of jaarrond beschermde nestplaats:

- Gewone dwergvleermuis: Deze soort benut de locatie als: Kraamverblijfplaats. Minimaal 20 vrouwtjes aanwezig. Paar- en zomerverblijfplaats. Minimaal 4 mannetjes aanwezig;
- Huismus: Van deze soort werden 8 bewoonde en jaarrond beschermde nestplaatsen vastgesteld;
- Spreeuw: Van deze soort werden 6 bewoonde nesten vastgesteld;
- Kauw: Van deze soort werden 3 bewoonde nesten vastgesteld.

Voor de vleermuis en de huismus is een ontheffing nodig. Deze ontheffing kan worden verkregen en zal worden vergezeld met een activiteitenplan waarin wordt aangegeven hoe en op welke wijze er mitigerende maatregelen zullen worden genomen. Het aspect 'ecologie' vormt, mits deze ontheffing wordt verkregen, daarmee geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De ecologische ontheffing is op 8 februari ontvangen. Het aspect 'ecologie' is in het kader van het bestemmingsplan daarmee voldoende onderzocht. Met de voorwaarden zoals opgenomen in de ontheffing ten aanzien van compenserende en mitigerende maatregelen wordt in het vervolg van het proces rekening gehouden.

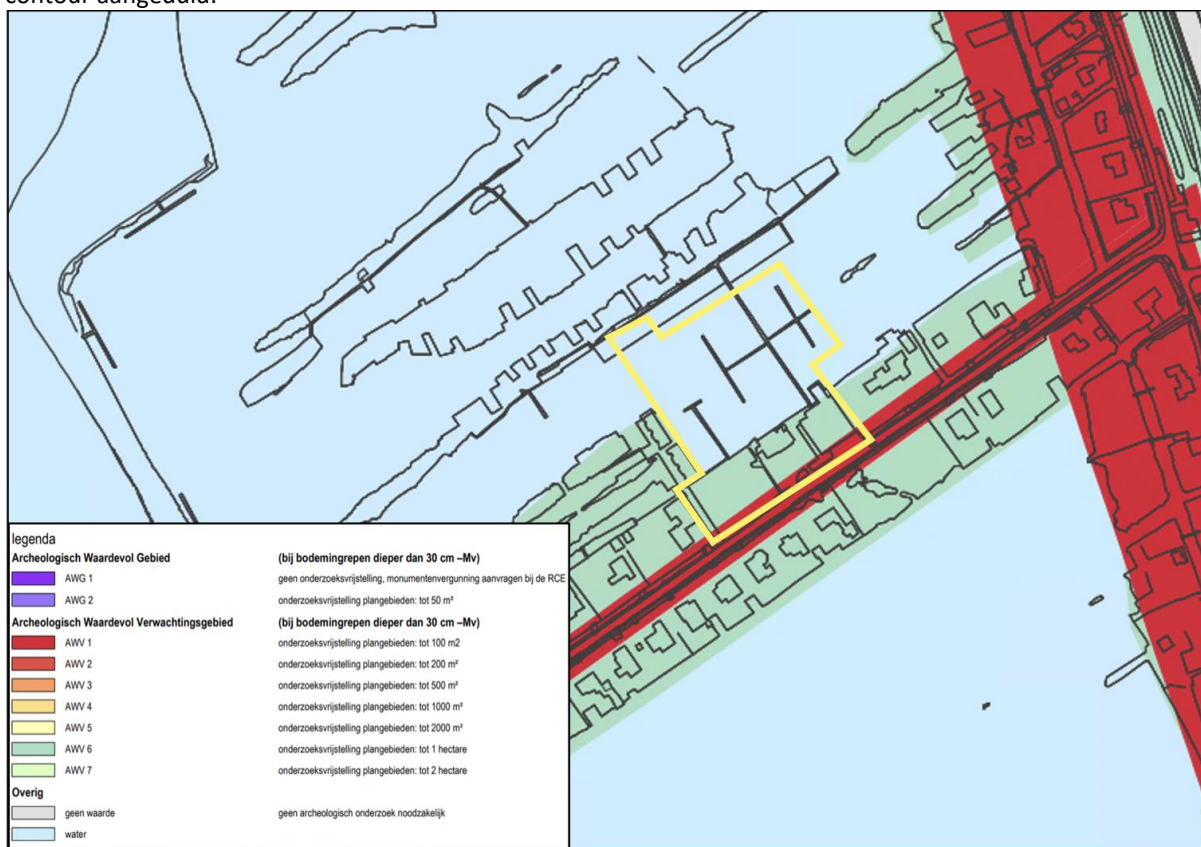
5.8 Archeologie

5.8.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.2 Situatie plangebied

De gemeente De Ronde Venen heeft een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze archeologische beleidskaart vormt de eerste toetsing voor archeologie. Op basis van deze toets wordt bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is. In afbeelding 5.3 is de beleidskaart weergegeven. Het plangebied is met de gele contour aangeduid.



Afbeelding 5.3 Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente De Ronde Venen)

Volgens de gemeentelijke beleidskaart ligt het plangebied in een archeologisch waardevol verwachtingsgebied. De Baambrugse Zuwe heeft een hoge verwachtingswaarde (AWV 1) en de rest van het plangebied een lagere verwachtingswaarde (AWV 6). De grond ter plaatse van de hoge archeologische verwachtingswaarde wordt geroerd. Het betreft de strook langs de Baambrugse Zuwe, waar reeds verharding gelegen is. De werkzaamheden bestaan met name uit het realiseren van een halfverdiept parkeerterrein. Daarom is door Laagland archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 14 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

5.8.3 Conclusie

Uit het booronderzoek blijkt dat de natuurlijke bodemopbouw uit een toplaag van zwak kleilig veen op mineraalarm veen bestond. Dit wordt afgedekt door een recent opgebracht zand- en grindpakket met verhardingslagen. Het recente pakket reikt tot een variërende diepte van 50 tot 140 cm -mv. In de boringen zijn geen opgebrachte kleilagen met archeologische indicatoren gevonden en daarom worden in het plangebied geen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd verwacht.

Over eventuele archeologische waarden in de top van het Pleistocene zand kunnen op basis van het booronderzoek geen uitspraken worden gedaan. Dit niveau zal ook niet verstoord worden, behalve door heiwerkzaamheden. De kans dat hierbij archeologische waarden verstoord worden wordt als laag ingeschat.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.9.2 Situatie plangebied

Zoals al eerder aangegeven betreft de Plashoeve een gemeentelijk monument. De Plashoeve kent een lange geschiedenis en heeft verschillende functies gehad, waaronder wonen, een restaurant en een caféfunctie. Het pand bestaat grotendeels uit hout, heeft een verfijnde decoratieve detaillering en een bijzondere uitstraling van een chalet, wat uniek is binnen de gemeente.

Het onderhoud van het pand is achterstallig. Uit onderzoek is gebleken dat renovatie een serieuze investering vraagt, wat niet exploitabel is. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten dat de monumentale status van de Plashoeve behouden blijft, maar dat de mogelijkheid wordt geboden voor verplaatsing aan de Vinkeveense Plassen. De Plashoeve zelf wordt daarom gedemonteerd en verdwijnt volledig uit het plangebied.

Omdat het gaat om een monumentaal pand dient de uiterlijke verschijning van het pand behouden te blijven. Daarom zal met de sloop en herbouw nauw contact worden gezocht met de gemeentelijke erfgoedcommissie om het plan af te stemmen. Op deze manier wordt het plan in overeenstemming met de cultuurhistorie en monumentale waarde opgesteld.

Voor het overige liggen er in de nabijheid van het plangebied geen gemeentelijke monumenten dan wel rijksmonumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

Wel ligt het plangebied in een gebied met hoge cultuurhistorische waarden, die zich met name uiten in de strokenverkaveling in het lint. In hoofdstuk 3 en bijlage 1 is uitgebreid onderbouwd op welke wijze het plan bijdraagt aan het versterken van deze waarden. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan de cultuurhistorie.

5.9.3 Conclusie

Met de monumentale waarde van de Plashoeve wordt uitvoerig rekening gehouden. Voor het overige liggen er in de nabijheid van het projectgebied geen monumenten. Hiermee is het beoogde plan in overeenstemming met het aspect cultuurhistorie.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in de realisatie van 19 woningen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als:

'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Indien de voorgenomen ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied van 100 hectare of meer en 2000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

5.10.3 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Voor de beoogde ontwikkelingen is onderstaande activiteit uit de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage relevant, namelijk 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat er geen sprake is van een directe m.e.r. plicht.

In voorliggend geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is als bijlage 15 bijgevoegd. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet nodig.

5.10.4 Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2022-2027. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De zes basiskwaliteiten zijn: bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

6.1.4 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

In het Waterbeheerplan 2022-2027 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2022-2027 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur.

Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;¹
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid

Er is sinds 1 november 2019 een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitgangspunten zijn grotendeels hetzelfde gebleven met voorgaande keur, veranderingen zijn vooral in details en met maatwerk.

Keur AGV en legger

In de Keur staan regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hiermee wil het waterschap de volgende doelen bereiken:

- schoon en genoeg water in onze sloten, grachten en meren
- sterke dijken tegen overstromingen
- gezonde waterplanten en vissen

De Keur gaat kortom over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken. En welke middelen het waterschap heeft om zijn werk goed te doen. Op grond van artikel 2.3 van de Keur is het verboden zonder vergunning van het bestuur verhard oppervlak uit te breiden met een door het bestuur bij besluit te bepalen oppervlak.

In de legger staat wie op welke plek verantwoordelijk is voor onderhoud. Dat kan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn. Maar ook een ander waterschap, de provincie of een boer met akkers langs het water. De legger is voor het waterschap een belangrijk document. Het waterschap gebruikt de legger ook bij het geven van een vergunning. De legger maken we onder andere op basis van de Keur. In de Keur staan de regels van het waterschap voor dijken en het water.

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

6.2.2 Situatie plangebied

Waterkwantiteit

Op basis van artikel 2.3 van de Keur geldt een vergunningplicht bij het toevoegen van verhard oppervlak. Onder de 1.000 m² verharding wordt een vrijstelling afgegeven. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van 1.000 m² aan verhard oppervlak. Het huidige terrein is immers nagenoeg volledig verhard. Er zal sprake zijn van een afname aan verharding. De ontwikkeling valt daarmee onder de vrijstelling van het AGV.

Waterkwaliteit en waterafvoer

Het plangebied grenst aan de Vinkeveense Plassen. De Vinkeveense Plassen zijn aangemerkt als een KRW-lichaam. Dit houdt in dat de kwaliteit van het water van groot belang is voor Waternet. Na een afstemmingsoverleg met Waternet (uitvoerende instantie van AGV) blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in voldoende mate rekening houdt met het KRW-lichaam.

Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo veel mogelijk vermeden / niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

De hemelwaterafvoer zal worden afgekoppeld van de afvalwaterafvoer. Daarnaast wordt onderzocht of het afvalwater aangesloten kan worden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater wordt waar mogelijk eerst vastgehouden in het gebied voordat het wordt afgevoerd. Er is voldoende ruimte binnen het plangebied beschikbaar om hierin te voorzien.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is niet in of binnen een beschermingszone van een (primaire) waterkering of watergang gelegen. Dit is eveneens te zien op onderstaande afbeelding.

Grondwaternorm

In het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) is het gemeentelijk grondwaterbeleid voor nieuwe ontwikkelingen vastgesteld. Wat betreft woningbouw worden de volgende normen gesteld:

- woning zonder kruipruimte- drooglegging van 50 cm;
- woning met kruipruimte - drooglegging van 90 cm.
- Bij de onderhavige ontwikkeling wordt met deze normen rekening gehouden.

Afvalwaterketen en riolering

Volgens de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, om te zorgen dat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem moet bij het Waterschap een vergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. Voorbeelden hiervan zijn bij het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Hier is geen sprake van.

6.2.3 Conclusie

Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:**
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Nadere eisen:**
Deze regels geven het B&W mogelijkheid om nadere regels te stellen aan de situering van bouwwerken en de situering en het aantal parkeervoorzieningen.
- **Afwijken van de bouwregels:**
In deze regels zijn bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om op ondergeschikte punten af te wijken van de bouwregels.
- **Specifieke gebruiksregels:**
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:**
In de archeologische dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen die voorziet in de bescherming van de archeologische waarden.
- **Wijzigingsbevoegdheid:**
In de archeologische dubbelbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die erin voorziet dat de bestemming kan worden gewijzigd, als uit onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet aanwezig zijn.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 8)**
In deze regel zijn bepalingen opgenomen over bestaande afmetingen en maten en ondergeschikte bouwdelen.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 9)**
In deze regel zijn bepalingen omtrent strijdig gebruik opgenomen.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)**
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.
- **Overige regels (Artikel 12)**
In dit artikel zijn bepalingen omtrent parkeren, laden en lossen en een regel omtrent verwijzingen naar andere regelgeving opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Opgemerkt wordt dat de regels qua systematiek aansluiten bij het bestemmingsplan “Dorpskernen”. Er is hiervoor gekozen, omdat het huidige planologische regime verouderd is en niet meer aansluit bij de huidige standaarden.

Recreatie – Verblijfsrecreatie (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande recreatieverblijven. Deze zijn in dit bestemmingsplan meegenomen, aangezien deze voorheen onderdeel waren van de jachthaven. Nu die komt wordt veranderd naar een niet-commerciële jachthaven en een bestemming ‘water’ is het wenselijk om voor de recreatieverblijven een passende bestemming op te nemen, omdat ze verbonden waren met de jachthaven. Gekozen is om aansluiting te zoeken bij de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ zoals die geldt in het bestemmingsplan “Dorpskernen”. De bouw- en goothoogte zijn wel overgenomen van het voorheen geldende bestemmingsplan.

Water (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het water. Aangezien de commerciële jachthaven komt te vervallen is een bestemming ‘Water’ logischer. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor water, groenvoorzieningen en specifiek een jachthaven. Ook zijn specifiek de botenloodsen met een aanduiding vastgelegd. Tevens zijn bermen, taluds, bruggen, duikers en nutsvoorzieningen toegestaan. Er mogen uitsluitend steigers en bruggen worden gebouwd.

Wonen – Woongebouw (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de woongebouwen. Voor gebouwen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen een bouwhoogte en aantal woningen is opgenomen. Specifiek is een parkeergarage met een aanduiding toegestaan. Tevens zijn erven en tuinen, balkons, toegangswegen- en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water(huishoudkundige voorzieningen) toegestaan, waaronder steigers.

Vrijstaande bijgebouwen zijn op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. In de bouwregels is in de algemene regels bepaald dat ter plaatse van de open te houden stroken tussen de gebouwen ook geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken toegestaan. Dit is middels een aanduiding op de verbeelding geregeld. Hiermee worden de doorzichten gewaarborgd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringen opgenomen. Er zijn nadere eisen opgenomen. Ook kan van de bouwregels op ondergeschikte punten worden afgeweken. In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen omtrent aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten opgenomen. Specifiek is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen. Tevens is specifiek een

voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van geluid. Deze bepaling borgt dat er aan een voldoende binnenniveau in het kader van geluid wordt voldaan.

Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b (Artikel 6)

Deze bestemming is conform het bestemmingsplan “Dorpskernen” opgenomen ter plaatse van de te verwachten archeologische waarden. Dit komt overeen met de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden, ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Vorenstaande is geregeld in een anterieure overeenkomst. Hiermee is de grondexploitatie anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Voor het plan wordt door initiatiefnemer een afdracht gedaan in het vereveningsfonds van de gemeente. Hiervoor zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Utrecht

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie toegezonden. De provincie stemt in met de beoogde ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. Daarvoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 6.2.

9.2 Inspraak

In het proces voor dit principeverzoek is participatie een zeer belangrijk punt. De plannen worden in uitvoerig overleg met de buurt afgestemd en opgesteld. Initiatiefnemer heeft hiervoor een adviesbureau Lokahi ingeschakeld. Dit bureau begeleidt initiatiefnemer op het gebied van participatie. Het participatieverslag, is als bijlage 16 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste conclusie en resultaat van het participatieproject ingegaan.

Het participatietraject, om te komen tot een gedragen ontwerp voor de herontwikkeling Plashoeve-terrein, is in een afrondende fase. Uiteraard blijft de initiatiefnemer structureel met de buurt communiceren. Niet alleen in de besluitvormingsfase, maar ook in de uitvoeringsfase. Ook blijft het projectteam in gesprek met de woordvoerders, die de verschillende bewonersgroepen vertegenwoordigen, tijdens de verdere (veelal technische) uitwerking van het plan voor de herontwikkeling.

De initiatiefnemer JeeGee Vastgoed en de projectpartners blikken terug op een intensief en vruchtbaar participatietraject. Een proces waarin veel tijd en energie is gestoken. De betrokkenheid van de omgeving bij het ontwikkelen van een passend plan voor het Plashoeve-terrein is groot. Ervaringen in het verleden met een andere initiatiefnemer tijdens planvorming voor herontwikkeling van het terrein, heeft geleid tot zorgen en in eerste instantie beperkt vertrouwen in een succesvolle herontwikkeling. We concluderen dat omwonenden de mogelijkheid om actief mee te denken over de herontwikkeling volop hebben benut. Met de vertegenwoordigers van de bewonersgroepen zijn op meerdere momenten constructieve en positieve gesprekken gevoerd. Uiteraard zijn er gedurende het proces ook zorgen geuit. Door hierover in gesprek te gaan en goed naar elkaar te luisteren, is er gezamenlijk gezocht naar passende oplossingen. JeeGee Vastgoed verwacht met het voorliggende plan dan ook tegemoet te komen aan zorgen, wensen en behoeften van omwonenden. Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het al dan niet goedkeuren van het bestemmingsplan. Wij hopen van harte dat de gemeente de betrokkenheid en de mening van de omgeving meeneemt in hun overwegingen.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er verscheidene zienswijzen ingediend. Deze hebben geleid tot enkele wijzigingen in de plannen. In bijlage 17 is hier nader op ingegaan in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'. Het vooroverleg is hiermee afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Stedenbouwkundige onderbouwing
Bijlage 2	Parkeeronderzoek
Bijlage 3	Aanvullend parkeeronderzoek
Bijlage 4	Bezonningsstudie
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Nader bodemonderzoek
Bijlage 8	Actualiserend vooronderzoek bodem
Bijlage 9	Stikstofberekening
Bijlage 10	Stikstofberekening – projectberekening aanlegfase
Bijlage 11	Stikstofberekening – projectberekening gebruiksfase
Bijlage 12	Quickscan ecologie
Bijlage 13	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 14	Archeologisch onderzoek
Bijlage 15	Vormvrije m.e.r.-notitie

Bijlage 16 Verslag participatie

Bijlage 17 Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen