



Ontwerp bestemmingsplan

Herenweg 116 en 118

Toelichting



Datum: 11 april 2023
Versie: 11
Opsteller: R.P. Bosman
Status: Ontwerp
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0736.BPP055herenw116118-ow01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	6
1.3 Vigerende beheerverordening	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Plangebied	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3. Beleidskaders	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijke beleid.....	17
4. Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Milieu	22
4.2 Milieuzonering	22
4.3 Bodem	23
4.4 Geluid	24
4.5 Geur	25
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Externe veiligheid	27
4.8 Kabels en leidingen	29
4.9 Water	29
4.10 Natuurbescherming	33
4.11 Cultuurhistorie en archeologie	35
4.12 Verkeer en parkeren.....	37
4.13 Duurzaamheid.....	39
5. Juridische aspecten	41
5.1 Inleiding.....	41
5.2 Opbouw regels en verbeelding	42
5.3 Artikelsgewijze toelichting	42
6. Uitvoerbaarheid	47

6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

BIJLAGEN

- Bijlage 1 18 Rapportage partijkeuring 2006 in situ toemaakdek Grondslag 18-09-2006
- Bijlage 2 19 Briefrapport resultaten waterbodemonderzoek - Herenweg 116-118 Grondslag 19-11-2015
- Bijlage 3 8948 asbestonderzoek Herenweg 116-118 te Wilnis Grondslag 12-4-2018
- Bijlage 4 8948 Grondwateronderzoek Herenweg 116-118 te Wilnis Grondslag 12-04-2018
- Bijlage 5 8948 rapportage_Sanscrit_slootdemping_huidig 04-10-2018
- Bijlage 6 8948 rapportage_Sanscrit_slootdemping_toekomstig met leeflaag 04-10-2018
- Bijlage 7 8948 Saneringsplan Herenweg 116-118 te Wilnis Grondslag rev 05-07-2018
- Bijlage 8 Addendum Saneringsplan Herenweg 116-118 Grondslag 05-07-2018
- Bijlage 9 BRIEFRAP-PCB en sleuf 7 Grondslag aanv PCB onderzoek en olie 03-07-2018
- Bijlage 10 JK Z-18-635691 ontvangstbevestiging BUS melding Wilnis UT073601771
- Bijlage 11 Quick scan Flora en Fauna onderzoek Bureau Bleijerveld 18-03-2019
- Bijlage 12 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Van der Boom 23-06-2022
- Bijlage 13 mer beoordeling 21-11-2022
- Bijlage 14 stikstofonderzoek Hedgehog company 23-12-2022
- Bijlage 15 verkeersonderzoek Bureau De Groot en Volker 10-06-2022
- Bijlage 16 verslag participatie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Herenweg 116 en 118 maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs de Herenweg in Wilnis. Van 1935 tot eind jaren 90 was het bedrijf Voorbij's Beton ter plaatse gevestigd.

Op een groot deel van de gronden rust een bedrijfsbestemming (bedrijven t/m categorie 3.2). De eigenaren van het perceel hebben het voornemen om het bestaande kantoorgebouw, het bedrijfsgebouw en de onderheide betonplaat te slopen en de vervuilde grond te saneren. Het project voldoet ruimschoots aan de Woonvisie 2025. Ter vervanging van de bedrijfsbebouwing is een project ontwikkeld om:

- Ter hoogte van het bestaande kantoorgebouw een appartementengebouw met 15 sociale huurappartementen te realiseren;
- Ter hoogte van het bedrijfsgebouw een appartementengebouw met 8 middeldure huurappartementen te realiseren;
- Op de twee landtongen 26 vrijstaande woningen te realiseren.

Door de sloop van het bedrijfsgebouw en de situering van de twee appartementengebouwen ontstaat er vanaf de Herenweg aan beide zijden naast de gebouwen een zichtlijn naar het water.



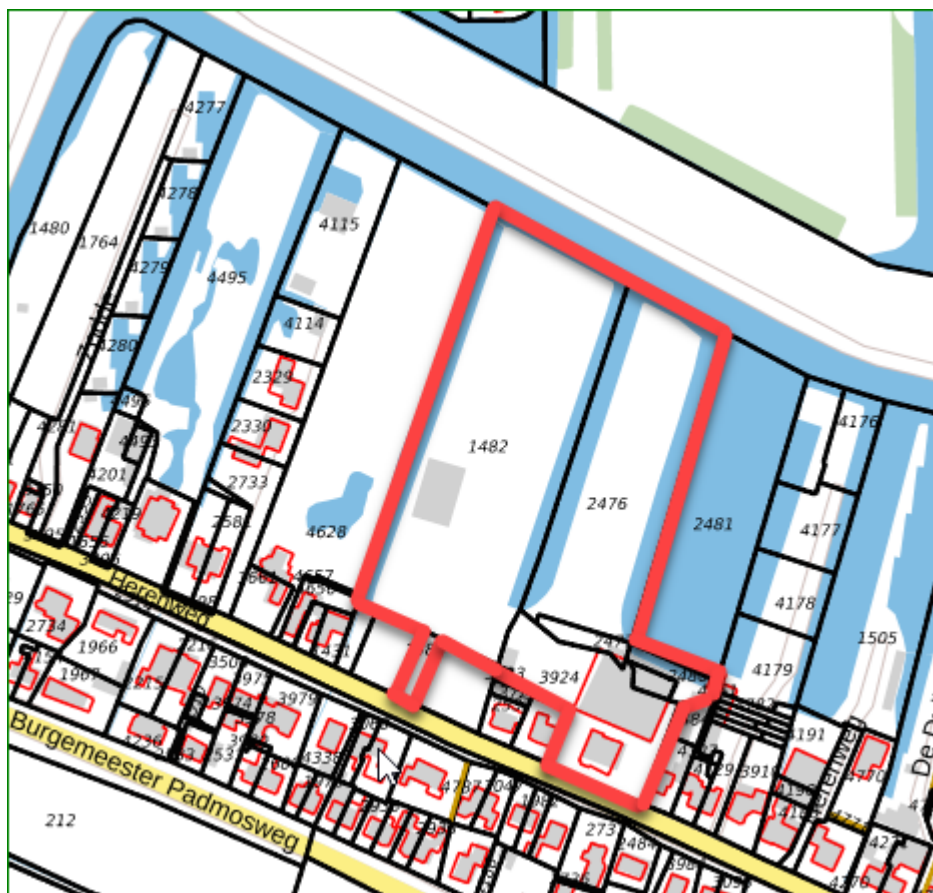
Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

Gezien de ligging van het plangebied aan de Ringvaart, die doorvaart geeft naar de Vinkeveense Plassen, wordt er bij de kavels een insteekhaven of een aanlegsteiger aangelegd. De insteekhavens dienen tevens als compensatie voor de te realiseren extra oppervlakte aan water in verband met de verhardingen.

De beheersverordening 'Kom Wilnis' verwijst voor de bouw- en gebruiksregels van het plangebied naar het bestemmingsplan 'Kom Wilnis 2000'. Daarin hebben de gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', 'Water', 'Groenvoorziening', 'Tuin' en 'Woondoeleinden' (toegangsweg tussen Herenweg 122 en 134). Het project past daardoor niet binnen de geldende beheersverordening. Om het bouwplan planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van de beheersverordening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan Herenweg 116 en 118 voorziet dan ook in de juridisch - planologische mogelijkheden om de nieuwe woningen te kunnen realiseren.

1.2 Plangebied

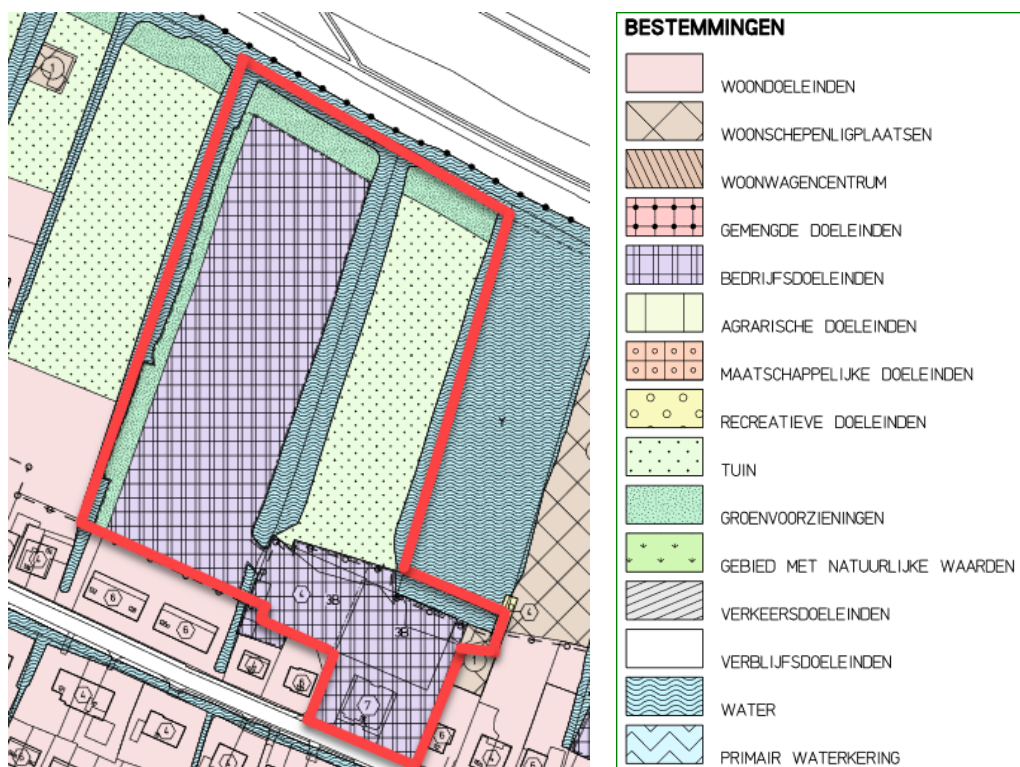
Het plangebied is gelegen aan de Herenweg 116 en 118 met de kadastrale percelen, gemeente Wilnis, sectie A, nummers 1481, 2493, 3924, 2477, 2480, 2476 en 1482. De locatie is gelegen in de lintbebouwing van Wilnis langs de Herenweg tussen Herenweg 112 en 134 en ligt tussen de Herenweg en de Ringvaart. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving indicatief weergegeven.



Figuur 2: Kadastrale percelen

1.3 Vigerende beheerverordening

Het plangebied valt momenteel binnen de beheersverordening 'Kom Wilnis'. Deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 27 juni 2013. De beheersverordening 'Kom Wilnis' verwijst in de planregels naar het bestemmingsplan 'Kom Wilnis 2000'. Het terrein valt binnen het bestemmingsplan 'Kom Wilnis 2000' binnen de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', 'Water', 'Groenvoorziening', 'Tuin' en de toegangsweg tussen Herenweg 122 en 134 in de bestemming 'Woondoeleinden'. Tevens geldt in het plangebied momenteel de 'Paraplubeheersverordening Parkeren'. Deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 28 juni 2018. In deze verordening is geregeld dat bij de bouw van een nieuw bouwwerk of gebruikswijziging van een bestaand bouwwerk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Wilnis 2000'

De realisatie van woningen, het gebruik van de gronden als tuin, de aanleg van wegen, parkeerplaatsen en water en de bouw van een brug is in strijd met de beheersverordening 'Kom Wilnis'. Bij de realisatie van de woningen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid waardoor het project voldoet aan de 'Paraplubeheersverordening Parkeren'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige en de toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridisch aspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Plangebied

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is een kantoorgebouw, een bedrijfsgebouw, een onderheide betonplaat, een brede landtong (voormalig bedrijventerrein) en een smalle landtong met grasland met naastgelegen water aanwezig. Omdat er achter het kantoorgebouw een groot bedrijfsgebouw evenwijdig aan de Herenweg is gelegen, ontbreekt er ter plaatse aan weerszijden van het kantoorgebouw een zicht op het water. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Wilnis. Kenmerkend ter plaatse aan de noordzijde van de Herenweg zijn de diepe landtongen en de slotenstructuur van de Herenweg naar de Ringvaart.



Achterzijde bedrijfsgebouw



Kantoorgebouw



Landtong met bedrijfsbestemming



Landtong met bedrijfsbestemming



Landtong met tuinen bestemming



Onderheide betonvloer

Figuur 4: foto's plangebied (Bron: Bureau Bleijerveld)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de verontreinigde bedrijfsgrond saneren en het bestaande kantoor, het bedrijfsgebouw en de onderheide betonplaat slopen. Voor de voormalige bedrijfslocatie is in de afgelopen jaren een bouwplan ontwikkeld dat ruimschoots voldoet aan de Woonvisie 2025.

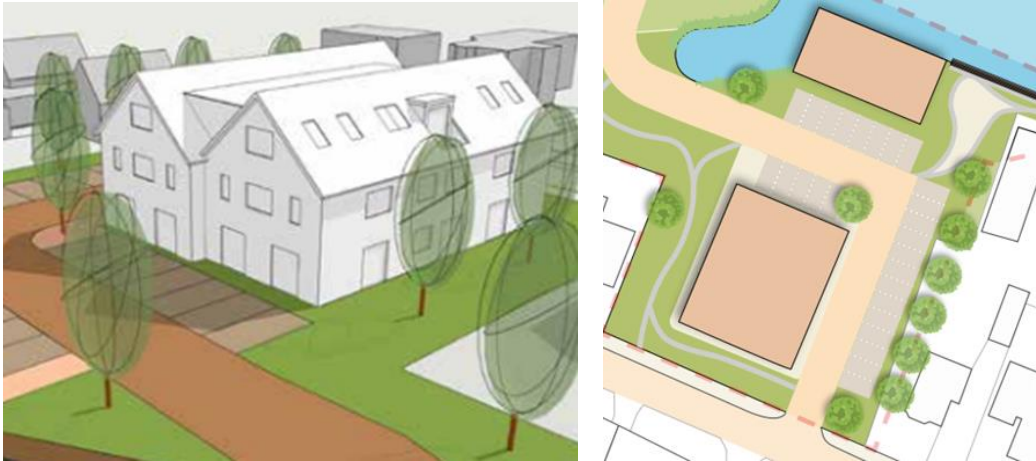


Figuur 5: luchtfoto huidige situatie en plangebied nieuwe situatie



Figuur 6: impressie vrijstaande woningen die passen binnen de kaders van een kavel (max. goothoogte 4 meter)

De brede landtong binnen het plangebied wordt voor de realisatie van het project versmald en de smalle landtong zal worden verbreed. Aan de kopse kanten zal de groenstrook worden gewaarborgd door toekenning van de bestemming 'Tuin – Onbebouwd'. Op de landtongen worden kavels gerealiseerd voor in totaal 26 vrijstaande woningen. Iedere kavel krijgt twee eigen parkeerplaatsen en een eigen ligplaats. De kavels worden ontsloten via een weg die in het midden van de landtongen wordt aangelegd. Aan de Ringvaartzijde wordt een brug over het water tussen de landtongen gerealiseerd (met doorvaarhoogte voor sloepen) zodat de weg op beide landtongen met elkaar wordt verbonden en waardoor het mogelijk is om deze als eenrichtingsverkeer in te richten. Voor bezoekers worden er parkeerplaatsen aan de zijkant van de weg gerealiseerd.



Figuur 7: impressie appartementengebouw sociale huurappartementen en situering

Waar momenteel het kantoor is gelegen wordt een appartementengebouw met 15 sociale huurappartementen gerealiseerd. Het appartementengebouw bestaat uit twee geschakelde volumes die bestaan uit twee bouwlagen met een kap haaks gesitueerd op de Herenweg. Op de derde bouwlaag worden de twee kappen met elkaar verbonden door een dakopbouw. Waar momenteel het bedrijfsgebouw is gelegen wordt een appartementengebouw met 8 middeldure huurappartementen gerealiseerd. Het gebouw is zodanig achter het appartementengebouw met 15 sociale appartementen gesitueerd dat er aan weerszijden doorzichten naar het water van de ijsbaan ontstaan. In de benodigde parkeerplaatsen voor beide appartementengebouwen wordt voorzien door de aanleg van parkeerplaatsen op maaiveld niveau.

3. Beleidskaders

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

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

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving. Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie.

In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en over programmering te voorkomen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Met het plan wordt de bouw van maximaal 49 woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Derhalve dient gemotiveerd te worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom wordt het volgende overwogen.

Behoefte

Stec Groep heeft woningbehoefteonderzoek¹ uitgevoerd in de gemeente De Ronde Venen en een Woonstrategie² opgesteld. Beide documenten zijn op 5 maart 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de kern Wilnis 2.795 huishoudens heeft en dat dit aantal toeneemt tot 3.305 in 2030 en tot 4.145 in 2040. Dit betreft een stijging van respectievelijk 18% en 30%, oftewel van respectievelijk 510 en 1.350 huishoudens. Dit betekent dus dat er tot 2030 in Wilnis een nieuwbouwbehoefte is van 510 woningen en daarna tot 2040 nog eens 840 woningen. In de Woonstrategie zijn de harde en zachte woningbouwplannen geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat er in Wilnis harde plannen zijn voor 730 woningen. Dit terwijl er tot 2040 behoefte is aan 840 woningen. Er bestaat derhalve een duidelijke behoefte aan de maximaal 49 woningen die in het plangebied gebouwd worden. Daarnaast is er ook sprake van een duidelijke kwalitatieve behoefte aan de woningen die in het plangebied zijn voorzien, zie paragraaf 3.3.3.

Stedelijk gebied

De 49 woningen die in het plangebied zijn gepland, worden gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied van de lintbebouwing in Wilnis. In het plangebied was immers een bedrijventerrein met een kantoor- en bedrijfsgebouw, een stedelijke voorziening, gevestigd. Het plangebied wordt bovendien geheel omringd door bebouwing van het woongebied 'Kom Wilnis' en maakt daardoor integraal deel uit van dit woongebied. Gelet hierop wordt met het plan in bestaand stedelijk gebied voorzien in de woningbehoefte.

Planspecifiek

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ Stec Groep, 'Woningbehoefteonderzoek om de gemeente De Ronde Venen', 26-09-2019

² Stec Groep, 'Woonstrategie gemeente De Ronde Venen', 26-09-2019

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 1 april 2021 in werking getreden. De provincie wenst blijkens de visie dat zij het groene, gezonde en slimme middelpunt van Nederland blijft, ook in 2050. Daarbij staat de provincie voor een aantal flinke uitdagingen waaronder het aantal inwoners dat fors groeit fors en een tekort aan woningen. Het grondgebied is te klein om al deze ruimtevragers los van elkaar een plek te bieden. De grootste opgave van de provincie is de vraag hoe zij de verschillende functies ruimtelijk met elkaar kunnen combineren. Met zeven beleids-thema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving om te komen tot een inclusieve en circulaire provincie Utrecht in 2050. Een provincie:

1. Waarin stad en land gezond zijn;
2. Die klimaatbestendig en water robuust is;
3. Waarin duurzame energie een plek heeft;
4. Met vitale steden en dorpen;
5. Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
6. Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Voor het voorgenomen plan zijn de volgende thema's uit de Omgevingsvisie direct relevant.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar we voor staan kan de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities worden bereikt.

Planspecifiek

Aantrekkelijke landschappen

Het plangebied bevindt zich in het landschap Groene Hart. Voor dit landschap dienen de volgende kernkwaliteiten behouden te worden:

- Openheid;
- (Veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- Landschappelijke diversiteit;
- Rust & stilte.

Door de sloop van het bedrijfsgebouw en de realisatie van twee achter elkaar gelegen appartementengebouwen ontstaan er twee doorzichten vanaf de Herenweg naar het achter gelegen water. Hierdoor wordt de openheid ter plaatse en dus de landschappelijke kernkwaliteiten van het landschap versterkt.

Klimaatbestendig en water robuust

Utrechtse kwaliteit en opgave

Utrecht is rijk aan water. De grote variëteit van het watersysteem in de provincie Utrecht (bestaande uit rivieren, kanalen, sloten en beken) heeft een belangrijke functie in de wateraanvoer en -afvoer. Klimaatverandering heeft vele gevolgen voor onze leefomgeving. De winters worden zachter en natter en de zomers worden warmer en droger. Ook komen weer extremen vaker voor.

De provincie zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie samen met waterbeheerders, gemeenten en het rijk. Daarbij verzilveren ze meekoppelkansen met andere functies als natuur, recreatie, energie en mobiliteit. In de veenweidegebieden nemen ze een mix aan maatregelen voor het tegengaan van bodemdaling in 2030 met 50%. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied richten zich op klimaat adaptief (groen en blauw). Zie verder paragraaf 4.9.

Ruimte voor wonen en leven

Ambities

- 2050: het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.
- 2040: een sterke provincie met een duurzaam, gezond en divers woon- en leefklimaat.
- 2040: behoud en versterking van de inclusiviteit van de Utrechtse samenleving, zodat alle inwoners kunnen wonen, werken of ontmoeten waar en wanneer zij dat wensen.
- 2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.
- 2040: behoud en versterking kwaliteit van de woonomgeving; gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte met groen en blauw en ruimte om te bewegen en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- 2040: het realiseren van energie neutrale woningen of woonwijken.
- 2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen.

Hierna is het beleid weergegeven waarmee de provincie deze ambities wil bereiken.

De woningbouwopgave

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave die alleen kan worden gerealiseerd door onderlinge samenhangen van overheden en samenwerking met andere partners in de bouwwereld. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd. Desalniettemin verwacht de provincie op de langere termijn dat één of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties benodigd zijn.

Voor de locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie de hiervoor aangegeven basisprincipes. Daarnaast staan de basisprincipes onder druk door de invloed van de effecten van:

- Klimaatverandering;
- Bereikbaarheid;
- De nabijheid van functies;
- Het behoud van de leefbaarheid;
- Het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- Het behoud van biodiversiteit;
- De energie-infrastructuur.

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 gezien. Daarbij maakt de provincie een afweging op (boven) regionaal niveau. Bij bereikbaarheid gaat het bijvoorbeeld ook om de effecten op het regionale of zelfs nationale infrastructurele netwerk en niet alleen om de lokale ontsluiting.

	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

Figuur 11: Woningbouwopgave in cijfers (bron: Primos, 2020 en planmonitor provincie Utrecht december 2020)

Een woning voor iedereen

Naast voldoende woningen is de kwaliteit van de te bouwen woningen belangrijk. De provincie vindt dat eenieder een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en de portemonnee. Daarbij streven zij naar een inclusieve samenleving door bijvoorbeeld een menging van woningtypes en -milieus in stadsdelen, wijken en kernen. Omdat de koop- en huurprijzen van de bestaande woningvoorraad relatief hoog zijn, stuurt de provincie op de toevoeging van tenminste 50% van het totale aantal woningen in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal'. Dit percentage wordt op regionaal niveau gezien. Om te voldoen aan de ambitie van een CO₂-neutrale provincie in 2050 is het uitgangspunt dat alle woningbouwplannen die worden gerealiseerd energieneutraal zullen zijn of gebruik maken van duurzame vormen van energie.

Stedelijke kwaliteit

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. 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. 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 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.

Tevens vraagt de provincie aandacht voor het op peil houden van het niveau, de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van culturele en recreatieve voorzieningen. Op die manier blijft de binnenstedelijke kwaliteit op een goed niveau.

Vitaliteit kernen

In een aantal kernen in de provincie Utrecht staat de vitaliteit onder druk omdat er sprake is van vergrijzing en gezinsverdunning. Hierdoor dreigt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven weg te vallen. Door middel van woningbouw voor specifieke doelgroepen willen gemeenten de vitaliteit van een aantal kernen behouden en versterken. Voor deze kernen geldt echter evenzeer dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke (binnendorpse) ontwikkeling waarbij compacter en innovatiever zal moeten worden gebouwd dan tot nu toe gebruikelijk. Voor een aantal kleinere kernen kan een uitbreiding met maximaal 50 woningen uitkomst bieden. Uit de toetsing aan het relevante provinciale beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie blijkt dat provinciaal beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Tegelijk met de Omgevingsvisie is op 10 maart 2021 de Interim Omgevingsverordening (hierna de Omgevingsverordening) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De Omgevingsverordening is op 1 april 2021 in werking getreden en vervangt onder meer de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. In de Omgevingsverordening zijn regels voor de fysieke leefomgeving opgenomen. In de Omgevingsverordening wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening geeft regels met betrekking tot onder meer de onderwerpen bodem, water, duurzaamheid, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek

Landschap Groene Hart

In de interim omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap. Tevens bevat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan. Voor het landschap Groene Hart bestaat de ambitie om de volgende kernkwaliteiten te behouden en versterken:

- Openheid;
- (Veen)weidekarakter;
- Landschappelijke diversiteit;
- Rust en stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Met de realisatie van het project wordt de landtongen structuur, haaks op de Herenweg, behouden. De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt gewijzigd naar 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen' zodat het gebruik van de gronden als bedrijventerrein komt te vervallen. Er wordt met het project meer water gecompenseerd dan noodzakelijk is wat bijdraagt aan ruimtelijke beleving.

Door de sloop van het kantoorgebouw en het bedrijfsgebouw en de realisatie van twee achter elkaar gelegen appartementengebouwen ontstaat er ter plaatse aan beide zijden van de nieuwe gebouwen doorzichten naar het water. Daarmee wordt het dorp aantrekkelijker voor zowel bewoners als recreanten. Het landschap wordt derhalve door het project versterkt.

Woningbehoefte

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht is het volgens de provincie nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. De provincie constateert dat dit een grote opgave is die alleen kan worden gerealiseerd door samenwerkende overheden en een goede samenwerking met andere partners in de bouwwereld. De provincie constateert bovendien dat veel plancapaciteit in beeld is maar veel daarvan nog de status 'zacht' en 'potentieel' heeft. Het is zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde' uitvoerbare plannen. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt wenst de provincie om de woningbouwproductie te versnellen. Binnen het plan worden 49 nieuwe woningen mogelijk gemaakt in binnenstedelijk (binnendorps) gebied. Als zodanig past het plan binnen de wens van de provincie om te werken aan uitvoerbare plannen. Uit de toetsing aan het relevante provinciale beleid zoals verwoord in de Omgevingsverordening blijkt dat provinciaal beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

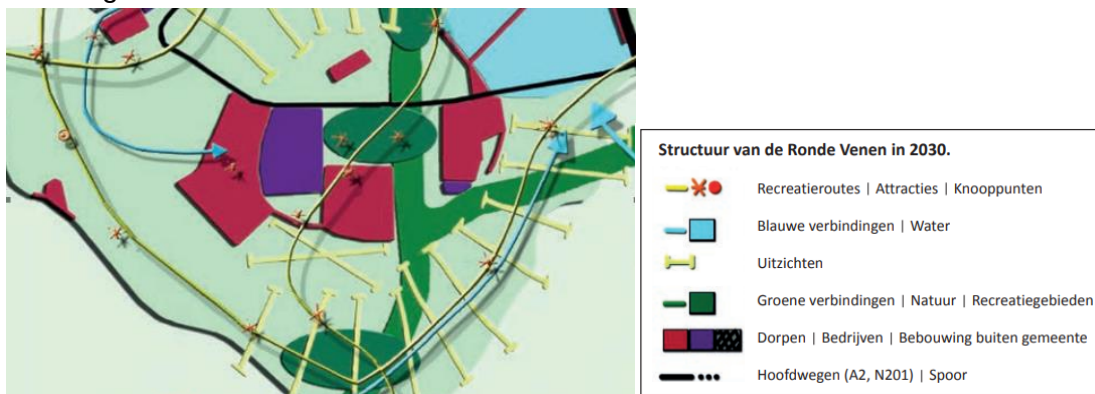
Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen de Structuurvisie De Ronde Venen 2030 (Structuurvisie) vastgesteld. Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad een aanvulling op de Structuurvisie vastgesteld waarin een aanvulling op hoofdstuk 7 is opgenomen. In de Structuurvisie zijn de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid op lange termijn beschreven.

De kwaliteit van de gemeente wordt bepaald door het landschap met haar vitale, levendige dorpen en kernen waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Het samenspel van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor leefbaarheid in de gemeente. De gemeente zet breed in op leefbaarheid in het landelijk gebied, maar vooral ook in de kernen. Het bouwen van woningen binnen de grenzen van de kernen is derhalve het uitgangspunt. In paragraaf 4.3.4 van de Structuurvisie staat voor Wilnis o.a. als beleid wordt gehanteerd dat Wilnis gefaseerd blijft groeien door realisatie van geplande nieuwbouw en benutten van inbreidingslocaties. Inwoners, bedrijven en overheid hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een leefbare samenleving. Het is niet vanzelfsprekend dat het woon-, werk- en voorzieningenniveau in de kernen hetzelfde blijft. Vergrijzing en ontgroening kunnen gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Het beleid ten aanzien van wonen is gericht op een toekomstbestendige woningvoorraad, woonwensen, duurzaamheid en woningmarkt. Het beleid heeft oog voor:

- De woningen en wijken die er al zijn;
- Initiatieven naast de gemeentelijke projecten;
- De positie van de gemeente op de regionale woningmarkt.

Woningen en woonomgeving sluiten aan op de woonwensen en woningbehoefte van inwoners. Hierbij worden verschillen tussen de kernen erkend. Doorstroming is essentieel om de aansluiting tussen woonwensen, woningbehoefte en het woningaanbod te bereiken. Dit wordt bereikt door:

- Focus op kwaliteit bij nieuwbouw;
- Bestaande voorraad beter benutten;
- Instroom van nieuwe inwoners door onderscheidende kwaliteit van de gemeente.



Figuur 12: uitsnede Structuurvisie waarin het lint van Wilnis valt onder Dorpen

Op de structuurvisiekaart valt het plangebied in het lint van de Herenweg onder "Dorpen". Uiteraard passen woningen met de bijbehorende bebouwing hierbinnen. Op de kaart "landschappelijke elementen" is het plangebied aangegeven als "Randen en linten". Het beleid hiervoor is gericht op:

- Het behouden en beschermen van de tracés van randen en linten, bijvoorbeeld door instandhouding van historisch kenmerkende dijkprofielen. Bij dijkverbeteringen vertaalt het waterschap dit in landschapsvisies en/of beeldkwaliteitsplannen per project. Onder andere in de vorm van dwarsprofielen;
- Het behoud en waar mogelijk creëren van doorzichten in bebouwingslinten;
- Het voorkomen van verdichting van rivierlinten door bebouwing of opgaande beplanting, waarmee zichtlijnen verloren gaan;
- Het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen in randen en linten (met inachtneming van de vorige punten) kan plaatsvinden, wanneer ze aansluiten bij maat, schaal en ritme van de omgeving.

Planspecifiek

Met de realisatie van het project wordt invulling gegeven aan de Structuurvisie. Door de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw en vanwege de situering van de twee appartementengebouwen worden er twee doorzichten op het water gecreëerd in het bebouwingslint. De Herenweg kent een zeer diverse en individuele bebouwing. De bouwmasa van de nieuwbouw sluit aan op de maat, schaal en ritme van de omgeving. Er worden nieuwe energiezuinige woningen in de bebouwde kom van Wilnis gerealiseerd. In het project, dat ruimschoots voldoet aan de Woonvisie, worden 26 vrijstaande woningen, 8 middeldure huurappartementen en 15 sociale huurappartementen gerealiseerd. Kortom het woningproject levert een meerwaarde op ten aanzien van de huidige woningvoorraad. Uit de toetsing aan het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Structuurvisie blijkt dat dit gemeentelijke beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

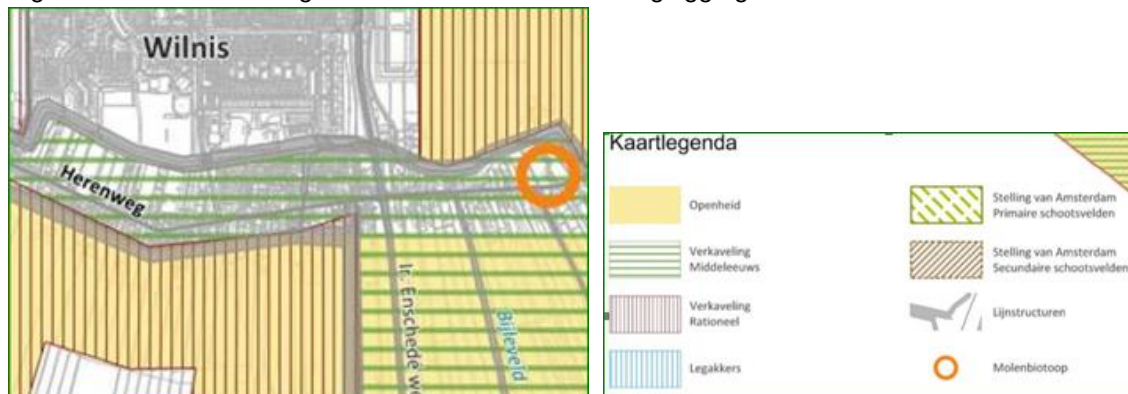
3.3.2 Landschapsnota De Ronde Venen 2030

De Landschapsnota De Ronde Venen 2030 (Landschapsnota) geeft invulling aan de ambitie van De Ronde Venen om een Groene Hart gemeente te zijn waar op een zorgvuldige manier ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen terwijl landschappelijke kwaliteiten in stand worden gehouden en worden versterkt. Het landschappelijke beleid is opgenomen in de Structuurvisie, die in oktober 2013 is vastgesteld.

In de Landschapsnota wordt dit beleid geïmplementeerd door het opstellen van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Om de verschillende waarden en visies op het grondgebied van De Ronde Venen te duiden, is het gebied van De Ronde Venen opgedeeld in negen deelgebieden. Deze verdeling is op basis van specifieke kenmerken van de gebieden, zoals de verkaveling, begrenzing, de (historische) totstandkoming en het gebruik. De negen gebieden zijn op de deelgebiedenkaart zichtbaar.



Figuur 13: Uitsnede deelgebieden kaart met aanduiding ligging locatie



Figuur 14: Uitsnede Landschapsbeleidskaart met aanduiding ligging locatie

Het plangebied is gelegen in deelgebied 9, Kernen. Op de landschapsbeleidskaart is het gebied aangeduid met Verkeveling Middeleeuws.

Middeleeuwse verkaveling

In open, onbebouwde delen van de bebouwde kommen van Vinkeveen en Wilnis is de middeleeuwse verkaveling nog goed te zien. Het betreft gedeelten tussen het bebouwingslint en de ringvaart. In paragraaf 4.11 wordt uitgebreid ingegaan op de inpassing van de woningen in het landschap.

Planspecifiek

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de realisatie van 26 vrijstaande woningen, 15 sociale huurappartementen en 8 middeldure huurappartementen. De verkavelingsrichting is maatgevend voor het initiatief. Op grond van het voorliggende plan is er geen sprake van een aantasting van de verkavelingsrichting. Door het doortrekken van de bestaande sloten naar de Herenweg en het realiseren van twee doorzichten aan beide zijden van het appartementengebouw vanaf de Herenweg naar het water wordt de openheid gewaarborgd en juist versterkt. Uit de toetsing aan het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Landschapsnota blijkt dat dit gemeentelijke beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

3.3.3 Woonvisie 2025

Op 18 maart 2020 is de eerste wijziging van de Woonvisie 2025 van de gemeente De Ronde Venen in werking getreden. In de Woonvisie 2025 komen alle aspecten van het wonen aan bod: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen en de rol van woningcorporaties. De Woonvisie 2025 vormt de basis voor prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Kern Wilnis in de Woonvisie 2025

De kern Wilnis is een rustige kern met dito detailhandel en horeca. Het dorp heeft een klein winkelcentrum in de nieuwbouwwijk en beperkte detailhandelsvoorzieningen in het oude dorp. De kern is rijk aan (sport)verenigingen, heeft enkele scholen en een groot dorpscentrum met een sporthal. Wilnis is niet alleen 'het oude dorp' maar ook een forensendorp met verschillende naoorlogse wijken.

Kwalitatieve opgave:

Er is veel meer vraag dan aanbod aan appartementen in de huur- en koopsector. In de prognose van het woningmarktonderzoek is de grootste vraag te verwachten naar eengezinskoopwoningen. In de koopsector is de grootste vraag naar goedkope woningen tot € 200.000,- en duurdere woningen vanaf € 300.000,-. Vraag en aanbod naar eengezinshuurwoningen komt overeen en ook in de vrije sector huur is er een match tussen vraag en aanbod. Bij huurwoningen is de vraag het grootst in de huurcategorie tot € 587,-. Er wordt ingezet op:

- Huurwoningen tot € 587,-;
- Huur- en koopappartementen;
- Goedkope koopwoningen tot € 200.000,-.

Behoud Vitaliteit gemeente

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 zowel de bestaande bewoners als 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. Daarbij dient de focus te liggen 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.

Verwachting tot 2025 en prognose tot 2040

De verwachting is dat tot 2025 de bevolking niet groeit en in de 5 jaar daarna slechts beperkt groeit. De inwoners worden echter steeds ouder. Een goede spreiding over alle leeftijdscategorieën zorgt voor:

- Voldoende leerlingen op scholen;
- Voldoende arbeidskrachten;
- Vrijwilligers;
- Bezoekers van onze winkelcentra en horeca;
- Voldoende cliënten bij gezondheidscentra;
- Goed personeel in de zorgsector.

Een tegenwicht is nodig voor de vergrijzing en 'ontgroening' die plaatsvindt. Het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen kan weer voor het gewenste evenwicht zorgen. Ook moeten er worden voorgesorteerd op de verwachte groei na 2030. De prognose is dat tussen 2030 en 2040 de bevolking met 2.700 inwoners zal toenemen. Dat vraagt nu al om actie. Dit ambitieniveau past niet alleen binnen de koers van de Structuurvisie, maar is tevens passend bij de kenmerken van de gemeente. Een groene gemeente met dorps wonen.

Hoe gaat De Ronde Venen dat bereiken?

De Ronde Venen heeft een woningvoorraad nodig van voldoende kwaliteit, flexibiliteit en omvang om bestaande en toekomstige inwoners goed te laten wonen. Woningen voor het brede spectrum van de markt, van lage tot hoge inkomens, van jong tot oud, voor huurder en kopers, voor Nederlanders en medelanders, waarbij het accent ligt op de woonwensen van de leeftijdsgroepen tot ongeveer 40 jaar. Van belang is een goede huurmarkt, voldoende sociale huurwoningen en een gezonde koopmarkt. Om deze visie te bereiken is een aantal speerpunten gekozen:

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied in de lintbebouwing. Door de realisatie van 49 woningen (26 vrijstaande woningen, 8 middeldure huurwoningen en 15 sociale huur (30% van 49)) wordt er ruimschoots voldaan aan de Woonvisie 2025. Daarnaast wordt voldaan aan de eisen van duurzaamheid en klimaat-adaptatie uit de Woonvisie 2025 omdat:

- De nieuwe woningen energie-neutraal worden gebouwd;
- Er veel extra water wordt gerealiseerd (deels in verband met water-compensatie);
- Er waar mogelijk gebruikt wordt gemaakt van grastegels bij parkeerplaatsen om verhardingen zoveel als mogelijk tegen te gaan.

Uit de toetsing aan het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Woonvisie blijkt dat dit gemeentelijke beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Bro wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Het gaat daarbij (vooral) om de mogelijke effecten van de activiteit dit het plan heeft op de omgeving. Bij deze effectbeschrijving is uitgegaan van de maximale invulling van de ruimte die het plan biedt.

4.1 Milieu

Het bedrijf Voorbij Beton b.v. is ter plaatse niet meer gevestigd. Op het perceel Herenweg 116 en 118 rust een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' waar 'bedrijven tot en met categorie 3.2', volgens de staat van bedrijven uit het bestemmingsplan zich mogen vestigen.

4.2 Milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel als mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

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

Figuur 15: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen dan bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing van de Herenweg waar overwegend woningen en daarnaast een aantal bedrijven zijn gevestigd. Aan de oostzijde van het plangebied is een kantoor gelegen (categorie 1) op een perceel met een bedrijfsbestemming categorie 3A. Voor milieucategorie 3A wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. De te realiseren appartementengebouwen zijn op een afstand van respectievelijk 65 en 60 meter gesitueerd. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Daarnaast vindt er agrarische bedrijvigheid plaats op het perceel Herenweg 94 door een bedrijf die zich bezighoudt met het fokken en houden van paarden en ezels dat is gelegen in ten hoogste milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. De te realiseren appartementengebouwen zijn op een afstand van circa 190 meter gesitueerd. Aan de richtafstand van 10 meter (omgevingstype gemengd gebied) wordt voldaan. Aan de oostzijde van het plangebied op het perceel achter Herenweg 89 is een perceel met een bedrijfsbestemming categorie 3A gelegen. Voor milieucategorie 3A wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het te realiseren appartementengebouw voor 15 sociale huurappartementen is gesitueerd op een afstand van 60 meter. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Tot slot zijn er diverse woningen rondom het plangebied gelegen. Woningen leveren geen milieuhinder op ten opzichte van andere woningen. Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen beperking geeft voor bestaande (bestemde) bedrijvigheid in de directe omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Onderzoek

Uit de bodem- en grondwateronderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat er gesaneerd moet worden. De verontreinigingssituatie van het plangebied is vastgelegd via diverse onderzoeken die bij de toelichting zijn toegevoegd.

Planspecifiek

Uit de bodemonderzoeksrapporten en het saneringsplan blijkt dat er gesaneerd moet worden. Op 29 augustus 2018 is een BUS melding ingediend waarvan op 4 september 2018 een ontvangstbevestiging is gestuurd. Met het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden is inmiddels gestart. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh worden daarnaast de zogenoemde geluidsgevoelige objecten beschermd tegen geluidshinder. De wet heeft een sterke link met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij het wijzigen van de bestemming geldt een onderzoekplicht voor het aspect geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen en op de geluidsbelasting van de activiteiten die het plan mogelijk maakt.

Planspecifiek

De nieuwe woningen zijn geluidsgevoelige functies en gelegen binnen de geluidszone van de Burgemeester Padmosweg en de Herenweg.

Toetsing Wgh en hogere waarden

Door adviesburo Van der Boom is een akoestisch onderzoek opgesteld. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen door wegverkeer op de Burgemeester Padmosweg ten hoogste 35 dB bedraagt na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Burgemeester Padmosweg. De geluidbelasting op de nieuwe woningen door wegverkeer op de Herenweg (30 km weg) bedraagt ten hoogste 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden.

Toetsing RO

Bij het toetsen of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het gemeentelijk beleid. Aan deze kaders kan zonder maatregelen worden voldaan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering GA_k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA_k . De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh.

De hoogste geluidbelasting op één gevel bedraagt 54 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering GA_k bedraagt dan 21 dB. Bij nieuwbouwwoningen wordt een geluidwering GA_k van 21 dB ook zonder aanvullende voorzieningen gehaald. De geluidbelasting op de overige gevels bedraagt ten hoogste 53 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering GA_k bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels van de woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt derhalve dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

4.5 Geur

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wgv vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij vergunningverlening voor inrichtingen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wgv dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin rundvee wordt gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

De wettelijke definitie van een geurgevoelig object is: "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor een permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt." Volgens de definities uit de Wet geurhinder en veehouderij is een camping geen geurgevoelig object. Een al dan niet (legaal) permanent bewoonde recreatiewoning is wel een geurgevoelig object. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor de plangebieden en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Planspecifiek

Nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Er is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. De belangrijkste zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM10 of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM2,5 ligt op 25 µg/m³.

In de Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16 van de Wm) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen.

4.6.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee appartementengebouwen met maximaal 23 woningen (15 sociaal en 8 middeldure huurwoningen) en 26 vrijstaande woningen mogelijk.

Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader. Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 11 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2019). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2019) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO₂ ter hoogte van het plangebied lager is dan 14 µg/m³. Voor PM₁₀ is de achtergrondconcentratie lager dan 18 µg/m³ en voor PM_{2,5} lager dan 11 µg/m³. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan. Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit Besluit niet zijn aangemerkt als gevoelige bestemming.

Planspecifiek

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Externe veiligheid

Wetgeving

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd dat er rekening wordt gehouden met de invloed van de risicovolle inrichtingen en/of transportroutes op geplande gevoelige objecten. Er wordt voorkomen dat zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour van risicovolle inrichtingen/transportroutes bevinden. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn met name bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen).

Inrichtingen

In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. In het Bevi is aangegeven welke inrichtingen onder de reikwijdte van het besluit vallen.

Het gaat onder andere om LPG-tankstations, bedrijven waar meer dan 10.000 kilo (of liter) verpakte gevaarlijke stoffen met brandbare en giftige verbindingen in één opslagvoorziening aanwezig is, grote ammoniakkoelinstallaties en spoorweg-emplacementen waar gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen. Ook bedrijven waarop het Besluit risico zware ongevallen 1999 (Brzo'99) van toepassing is, vallen ook onder de reikwijdte van het Bevi.

Transport via weg, water en spoor

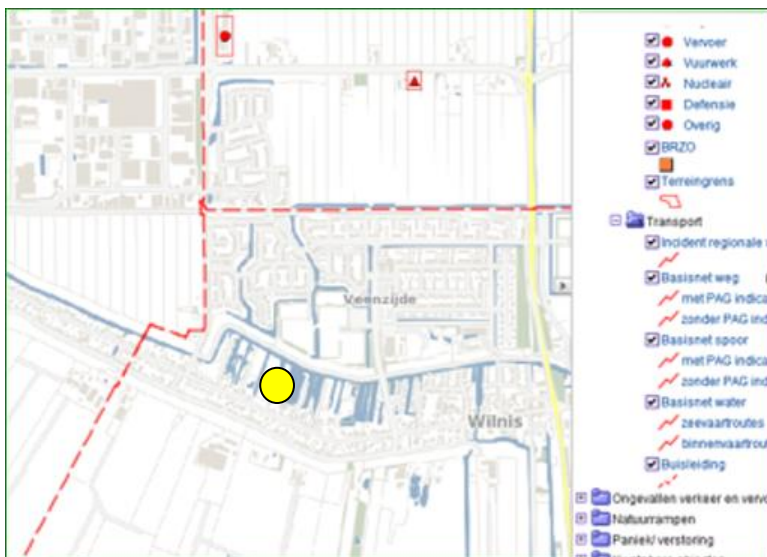
Voor de routing van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (en daarbuiten dus niet). Redenen voor routing zijn bijvoorbeeld het omzeilen van kwetsbare situaties als dichte bebouwing, een ziekenhuis of waterwingebied. De meeste provinciale wegen zijn geschikt om in de routing te worden opgenomen. Voorwaarde is wel dat door de gemeente aangewezen routes aansluiten op wegen waar het vervoer van gevaarlijke stoffen ook is toegestaan.

Transport via buisleidingen

Vanaf 1 januari 2011 regelt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi.

Planspecifiek

Gezien onderstaande uitsnede van de risicokaart van de provincie Utrecht zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart omgeving Herenweg 116 en 118 (gele stip)

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Tevens liggen er geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Planspecifiek

In of nabij het plangebied zijn er geen hoogspanningsmasten of -kabels aanwezig. Tevens zijn er geen warmwaterleidingen of andere kabeltracés gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

4.9 Water

4.9.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Bro is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. De voor het kwantiteits- en het kwaliteitsbeheer verantwoordelijke waterbeheerder in het plangebied is het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

4.9.2 Beleid waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht Regionaal;
- Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2016-2021;
- Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019.

4.9.3 Relatie met het plangebied

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

In het plangebied is verharding aanwezig in de vorm van een voormalig kantoorgebouw en een bedrijfsgebouw met terreinverharding (parkeerplaatsen, een betonnen plaat, etc.). Vrijwel het gehele voormalige bedrijfsterrein tot aan de brede landtong is verhard. In totaal is er circa 1.130 m² bebouwing en circa 1.650 m² terreinverharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedraagt daarmee circa 2.780 m².

Bodem

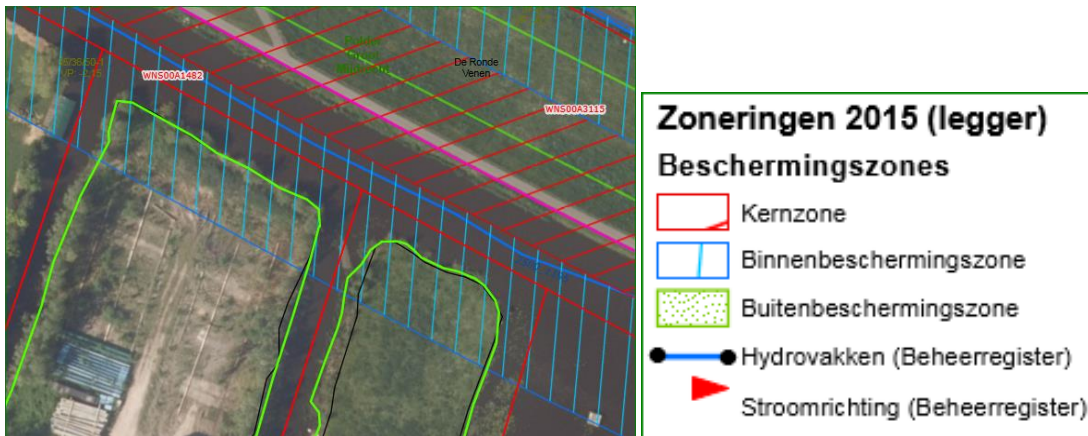
Uit de bodem- en grondwateronderzoeken (zie paragraaf 4.3) die zijn uitgevoerd blijkt dat er gesaneerd moet worden. De verontreinigingssituatie van het plangebied is vastgelegd via diverse onderzoeken die bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn toegevoegd.

Grondwater

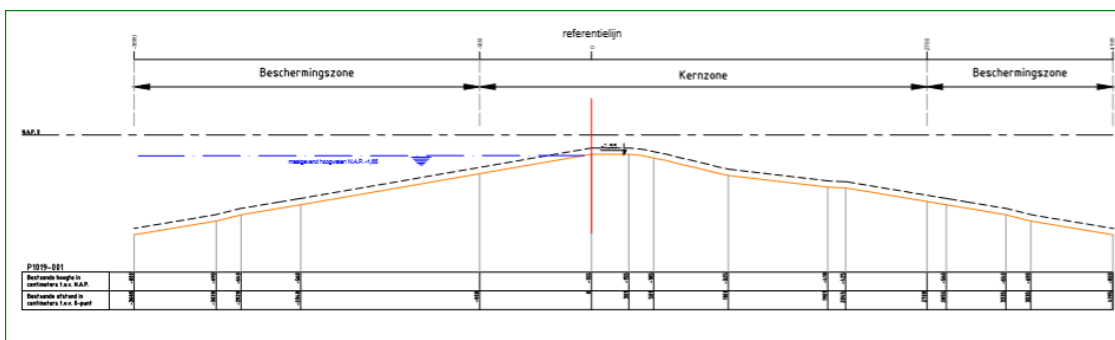
De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt volgens de bodematlas Utrecht globaal gezien tussen 0,2 en 0,8 m –mv. De gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 0,8 en 1,2 m –mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone of 100-jaaraandachtsgebied.

Oppervlaktewater

Aan weerszijde van de landtongen en aan de kopse kant van de landtongen (Ringvaart) van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen, die in verbinding staat met het watergangenstelsel in de lintbebouwing van Wilnis. Deze watergangen zijn op de legger van het waterschap aangemerkt als primaire watergang. In het plangebied is verder geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd. Het deel van het plangebied nabij de Ringvaart valt deels in de beschermingszone van de waterkering langs de Ringvaart aan de noordzijde. Het project gaat niet gepaard met activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de (bescherming van de) waterkering. De nieuwe funderingsbalken van de vier vrijstaande woningen aan de kopse kant van de landtongen worden niet in de beschermingszone van de waterkering gebouwd.



Figuur 17: uitsnede legger achter Herenweg 116 en 118 aan de Ringvaartzijde



Figuur 18: uitsnede doorsnede legger (P1019-001) noordzijde plangebied aan de Ringvaart

Riolering

In de directe omgeving van het plangebied is een bestaand rioleringsysteem aanwezig dat onder meer gebruikt wordt voor de afvoer van (huishoudelijk) afvalwater uit het voormalige kantoorgebouw.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld. Met de realisatie van de twee appartementengebouwen en de 26 vrijstaande woningen in het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel toe. In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte aan bebouwing circa 5.150 m². Het voormalige kantoor en bedrijfsgebouw hebben een oppervlakte van circa 1.130 m². Dit betekent dat de bebouwing per saldo circa 4.020 m² toeneemt. Bij de nieuwe appartementengebouwen en de vrijstaande woningen zal ook terreinverharding worden aangelegd voor ontsluiting en parkeren. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe terreinverharding bedraagt circa 1.870 m². Bij de voormalige bedrijfsbebouwing is circa 1.680 m² terreinverharding aanwezig. Derhalve neemt de oppervlakte aan terreinverharding toe met circa 190 m². Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 4.210 m² (190 m² + 4.020 m²). Omdat het verharde oppervlak toeneemt, moeten er compenserende waterberging worden gerealiseerd. Bij 20 vrijstaande woningen worden er insteekhovens gemaakt.

Tussen het appartementengebouw met middeldure huurwoningen en de landtong wordt extra water aangelegd. Voorts wordt er extra water aangelegd tussen de lintbebouwing en de landtongen.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe appartementengebouwen en de vrijstaande woningen zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. De nieuwe appartementengebouwen en de vrijstaande woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe appartementengebouwen en de 26 vrijstaande woningen en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de watergangen aan weerszijden van de landtongen die in het plangebied aanwezig zijn.

Waterkering

In het plangebied is een waterkering aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Omdat de verharding toeneemt maar er meer water wordt gecompenseerd dan minimaal noodzakelijk is, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen. De afvoer van het hemelwater naar het ter plaatse aanwezige oppervlaktewater, draagt ook bij aan het voorkomen van wateroverlast en verdroging.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe appartementengebouwen en de 26 vrijstaande woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Klimaatadaptatie

Bij de bouw van de appartementengebouwen en de 26 vrijstaande woningen wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Beide appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen en de 26 vrijstaande woningen uit een bouwlaag en een kap. Bij overstromingen kunnen bewoners van de begane grondlaag naar een hogere bouwlaag vluchten. De appartementen zijn bovendien niet gericht op een doelgroep die bij overstroming verminderd zelfredzaam is. Hittestress wordt tegengegaan door een vermindering van de oppervlakte aan verharding en een meer groene inrichting van de buitenruimte dan nu het geval is, onder meer door de parkeervakken bij de appartementengebouwen groen aan te leggen om hittestress te voorkomen. Wateroverlast en droogte worden eveneens tegengegaan door de verhardingsafname en door het gescheiden afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Verder wordt ingezet op het gebruik van duurzame energie door gasloos te bouwen en het treffen van energiebesparende maatregelen om te komen tot energieneutrale woningen met een EPC.

Planspecifiek

Omdat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld is een watervergunning verleend door Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

4.10 Natuurbescherming

Wet natuurbescherming (Wnb)

Per 1 januari 2017 is de Wnb in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt ook nog het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen. Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is om exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten.

In de gemeente De Ronde Venen is de provincie Utrecht het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

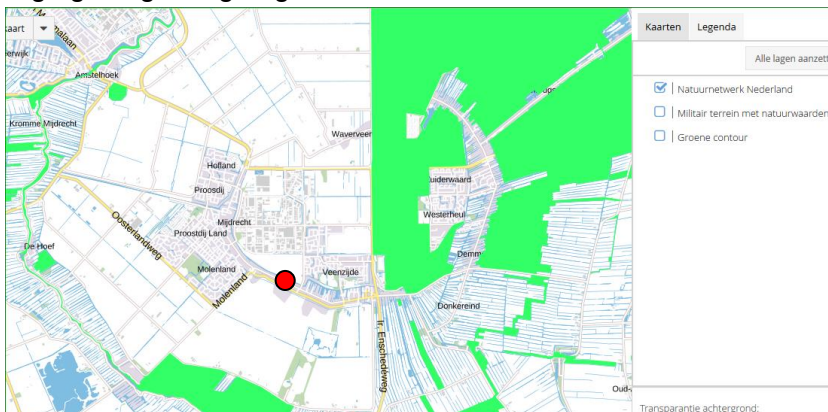
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en HrI-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten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



Figuur 19: plangebied (rode stip) t.o.v. de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' en 'Botshol' (Bron: Atlas leefomgeving)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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



Figuur 20: Het plangebied (rode stip) ligt buiten de NNN (groene arcering) (Bron provincie Utrecht)

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Wilnis en maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Rond Wilnis liggen onderdelen van het NNN en Natura 2000-gebied. De afstand tot deze gebieden bedraagt respectievelijk 1,2 en 3,4 kilometer. Het project is relatief klein terwijl van de toekomstige woonbestemming nauwelijks grensoverschrijdende effecten zijn te verwachten. Mede op grond van de grote afstand tot beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten natuurgebieden op voorhand uit te sluiten.

Quick scan Flora en Fauna

Het initiatief dat centraal staat betreft de realisatie van 49 woningen. Als gevolg van het initiatief worden het kantoor, een bedrijfsgebouw en een betonnen verharding gesloopt. Er worden tevens sloten gedempt, sloten en insteekhavens gemaakt en er worden nieuwe woningen gerealiseerd. Dergelijke activiteiten kunnen negatieve effecten hebben op flora en fauna. De wettelijke verplichting geldt om onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Daartoe is door onderzoeksbureau Bureau Bleijerveld (zie bijlage) op 18 maart 2019 een quickscan ecologie uitgevoerd. Op basis van de bureaustudie en het veldonderzoek (uitgevoerd op 18 maart 2019) wordt per soortgroep besproken wat de potentie van het plangebied en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De conclusie voor de onderzochte soortgroepen is dat er in het plangebied geen algemene kleine zoogdieren en amfibieën te verwachten. Er moet rekening worden gehouden met broedvogels zonder vaste nestplaatsen. De twee bedrijfspanden zijn potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Van de overige soortgroepen is de aanwezigheid van beschermde soorten uit te sluiten. Uit onderzoek in het voorjaar van 2020 is geconstateerd dat er vleermuizen bij het kantoorgebouw zijn genesteld. Er zijn direct daarop, na overleg met de ecooloog, mitigerende maatregelen genomen door de plaatsing van een aantal nestkasten. Op 3 februari 2021 is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd die op 1 juli 2021 is verleend door provincie Utrecht. Het aspect Flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2012 dient met de wijziging van het Bro, ingegaan te worden op de relatie van het ruimtelijk voornemen en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast de cultuurhistorische waarde dient er rekening gehouden te worden met de archeologische (verwachtings)waarde van een gebied. In 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet zorgt ervoor dat het archeologisch erfgoed in de bodem beschermd wordt in het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

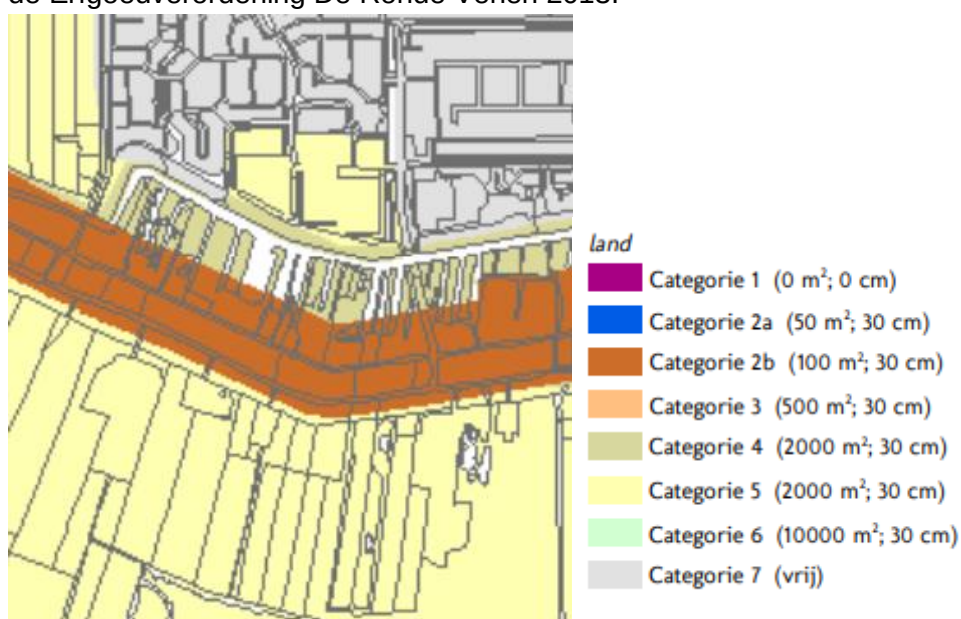
Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL)

Op 6 april 2021 heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen, ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet, de VFL vastgesteld.

In de VFL zijn negen hoofdstukken opgenomen waarbij het aspect Archeologie staat opgenomen in hoofdstuk 6, in paragraaf 6.7. In artikel 6.7.1 sub 1 van de VFL staat opgenomen dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning activiteit werken en werkzaamheden uit te voeren waaronder grondwerkzaamheden, bouw- en sloopwerkzaamheden, etc. O.a. staat er in artikel 6.7.2 sub b van de VFL opgenomen dat het verbod niet van toepassing is indien er op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart en gelet op de aard van het archeologische (verwachtings) gebied en de omvang van het plangebied er geen vergunning benodigd is. De archeologische beleidskaart is opgenomen in de Erfgoedverordening De Ronde Venen 2017 en is tevens in bijlage 1 van de VFL opgenomen.

Erfgoedverordening De Ronde Venen 2017

De Erfgoedverordening De Ronde Venen 2017 is tot stand gekomen als opvolger van de Erfgoedverordening De Ronde Venen 2013.



Figuur 21: Uitsnede beleidskaart archeologische verwachtingen met aanduiding locatie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen blijkt dat de percelen Herenweg 116 en 118 te Wilnis zijn gelegen in een gebied waarvan de landbodems deels wordt getypeerd als archeologisch waardevol gebied (categorie 2b) en deels in gebied met een lage verwachting (categorie 4).

Of in een plangebied archeologisch onderzoek moet plaatsvinden is ten eerste afhankelijk van de diepte van de voorgenomen bodemingrepen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt dat bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 30 cm. -mv een vrijstelling van archeologisch onderzoek kennen. Aangenomen wordt dat boven deze grens de bodem te zeer verstoord is door bijvoorbeeld ploegen zodat er geen archeologische resten meer te verwachten zijn. Maaiveldverlaging is in de gemeente De Ronde Venen in principe uitgesloten. Dit omdat de ondergrens van 30 cm -mv voor de diepte van bodemingrepen daardoor niet meer toegepast kan worden.

Gaat de voorgenomen bodemingreep wel dieper dan 30 cm. -mv dan is het afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van het plangebied of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een gebied deels aangeduid met “Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b” en deels met “Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 4”. Het terrein bij de landtongen is 30 cm. opgehoogd. Nabij het kantoorgebouw en het bedrijfsgebouw zal het terrein met 30 cm worden opgehoogd. Hierdoor zal er voor de funderingsbalken van de woningen nergens dieper dan 30 cm. worden gegraven. Onderstaand wordt het project getoetst aan de diverse archeologische zones.

Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b

Het appartementengebouw met 15 sociale huurappartementen is gelegen binnen de categorie “Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b”. Het gebouw is grotendeels gesitueerd op de plaats van het bestaande kantoorgebouw. Daar waar buiten de contouren van het bestaande kantoorgebouw wordt gebouwd zal de fundering nergens dieper worden gegraven dan 30 cm voor de aanleg van de funderingsbalken. Het appartementengebouw met 8 middeldure huurappartementen is tevens gelegen binnen de categorie “Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b”. Het gebouw is grotendeels gesitueerd op de plaats van het bestaande bedrijfsgebouw en deels in het water. Er worden nauwelijks graafwerkzaamheden uitgevoerd en daar waar wordt gegraven zal er nergens dieper dan 30 cm. worden gegraven voor de aanleg van de funderingsbalken. 11 vrijstaande woningen zijn tevens gelegen binnen de categorie “Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b”. Voor de funderingsbalken van de woningen wordt nergens dieper dan 30 cm. gegraven. Alleen de funderingspalen voor de appartementengebouwen en de woningen worden dieper dan 30 cm. aangebracht maar daarbij blijven de woningen onder de ondergrens van 100 m².

Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 4

Op de resterende gronden van de landtongen buiten de categorie “Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b” worden er 15 vrijstaande woningen gerealiseerd die zijn gelegen binnen de categorie “Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 4”. Voor de funderingsbalken van de woningen wordt nergens dieper dan 30 cm. gegraven. Alleen de funderingspalen voor de woningen worden dieper dan 30 cm. aangebracht maar daarbij blijven de woningen onder de ondergrens tot 2.000 m². Ter handhaving van de groene structuur wordt daaraan een bestemming “Tuin – Onbebouwd” gegeven.

Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Herenweg. Het plangebied zal intern worden ontsloten via een nieuwe weg, middels een nieuwe inrit tussen Herenweg 122 en 134 en de bestaande uitrit tussen Herenweg 112 en 116 die aansluit op de Herenweg.

Ontsluiting openbaar vervoer

Aan de Burgemeester Padmosweg is nabij de kruising met de Veldzijdeweg een bushalte aanwezig. Hier stoppen reguliere lijnbussen in de richting van Uithoorn, Woerden en Oudewater (lijn 123), Mijdrecht en Amsterdam Bijlmer Arena (lijn 126) en Uithoorn en Breukelen NS (lijn 130). De meeste lijnen halteren meerdere keren per uur. Daarnaast halteren bij de halte extra schoolbussen en spitsbussen in de ochtend- en middagspits. Ook aan de Pieter Joostenlaan nabij de kruising met de Herenweg is een bushalte aanwezig. Gezien de ligging van twee haltes op loopafstand van het plangebied en de frequentie van de diensten naar en van verschillende bestemmingen is de ontsluiting van het gebied per openbaar vervoer goed.

Parkeren

Uitgangspunt is dat er voor de woningbouw binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeernormen zijn ontleend aan de gemeentelijke parkeernormen. Uitgangspunt binnen de normen is de ligging van de woningen. Het aantal te ontwikkelen parkeerplaatsen is afhankelijk van de soort en het aantal woningen wat uiteindelijk wordt gerealiseerd. Voor overige woningtypen wordt verwezen naar de gemeentelijke parkeernormen in het “Beleidsplan Verkeer 2017 – 2021” van de gemeente De Ronde Venen. In dit bestemmingsplan wordt een algemene regel opgenomen die borgt dat er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Als gevolg van het woningbouwproject zal de vervoerssituatie in de toekomst wijzigen. Aan de hand van de in het gebied aanwezige functies is een theoretische inschatting gemaakt van het verkeer dat door deze functies wordt gegenereerd. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van kengetallen en vuistregels die zijn uitgegeven door het CROW (Publicatie 381: Toekomstig bestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 12-2018). In het algemeen zullen de kengetallen een goede indicatie geven van de werkelijke verkeersgeneratie.

Verkeersgeneratie is de som van de verkeersproductie en de verkeersattractie:

- Verkeersproductie: De verkeersproductie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer in (motorvoertuig)bewegingen die een voorziening produceert (vertrekkend verkeer). Dit is exclusief openbaar vervoer;
- Verkeersattractie: Bij verkeersattractie gaat het om hetzelfde verkeer dat door de aanwezigheid van de voorziening of functie wordt aangetrokken (aankomend verkeer).

De eenheid van verkeersgeneratie, verkeersproductie en verkeersattractie wordt weergegeven in het aantal motorvoertuigen per etmaal. Voor de toename van het verkeer op het omliggende wegennet dient de verkeersgeneratie van het plangebied bepaald te worden.

Planspecifiek

Door Bureau de Groot en Volker (zie bijlage) is onderzoek gedaan naar zowel de extra verkeersgeneratie via de Herenweg als parkeren. Daaruit blijkt dat de Herenweg de extra verkeersgeneratie van het project kan verwerken.

Type woning	Aantal	Norm per woning	Benodigd aantal p.p.
koop, vrijstaand	26	2,2	57,2
Huurappartement, etage, midden/goedkoop	8	1,4	11,2
Huurhuis, sociale huur	15	1,6	24,0
Totaal	49	-	92,4

Figuur 22: uitsnede uit onderzoek Bureau de Groot en Volker

In totaal zijn er 92,4, afgerond 93 parkeerplaatsen benodigd. Het aandeel bezoekers hiervan betreft 14,7 (49 woningen * 0,3 pp), afgerond 15 parkeerplaatsen. In het toekomstige bouwplan worden in totaal 102 parkeerplaatsen gecreëerd, waarvan 52 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de vrijstaande koopwoningen, 17 parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg over de landtongen en 33 parkeerplaatsen bij de twee appartementsgebouwen. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente De Ronde Venen maakt de keuze om op het gebied van duurzaamheid trendvolgend te zijn. Dat betekent dat de gemeente een veilige en duurzame leefomgeving voor haar inwoners wenst te zijn, maar zonder vooruit te lopen op vernieuwende maatregelen, technieken en/of investeringen op het gebied van duurzaamheid. Onlangs is in overleg met andere gemeenten in de regio een Duurzaamheidsagenda opgesteld. In de gemeente De Ronde Venen wordt de Duurzaamheidsagenda in twee wensbeelden verdeeld: een gezonde en veilige leefomgeving en een duurzame inrichting.

Een gezonde en veilige leefomgeving

Binnen de gemeente De Ronde Venen willen mensen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving. We leven echter in een sterk verstedelijkt gebied met veel infrastructuur en bedrijvigheid. Denk aan weg-, trein- en vliegverkeer, het vervoer van gevaarlijke stoffen en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn zo op elkaar afgestemd en geregeld dat ze zo min mogelijk gevaar voor onze gezondheid en veiligheid vormen. De gemeente De Ronde Venen zorgt ervoor dat dit ook zo blijft.

Dat betekent dat er aandacht is voor:

- Luchtkwaliteit en geur;
- Geluid en verkeer;
- Gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Bedrijfsactiviteiten;
- Goede bodemkwaliteit (geschikt om op te wonen);
- Eenvoudige toegang tot informatie over de bodemkwaliteit.

De gemeente past dit toe bij het opstellen van nieuw beleid en de handhaving van bestaand beleid.

Een duurzame inrichting

De gemeente De Ronde Venen zet in op een duurzame, schone, gezonde en groene omgeving waarin het goed en veilig leven is. De gemeente wil de leefomgeving duurzaam inrichten. Dat geldt zowel voor nieuw te ontwikkelen gebieden als voor herstructureringen. Om dat te bereiken moet duurzaamheid vanaf het eerste moment

in het planproces op de agenda staan. De gemeente streeft ernaar om nieuw te ontwikkelen gebieden zo duurzaam als mogelijk in te richten. Waar de gemeente zelf initiatiefnemer zal zijn is dat het uitgangspunt. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, probeert de gemeente deze partijen uit te nodigen om ook deze werkwijze te hanteren.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Wet VET

De wet VET (Voortgang Energie Transitie) is sinds 1 juli 2018 van kracht. Daarin is geregeld dat aardgasvrije nieuwbouw de norm is. Op 3 april 2018 heeft ook de Eerste Kamer de Gaswet aangepast via de VET. Belangrijk onderdeel hierin is dat de gasaansluitplicht vervalt voor alle kleinverbruikers (woningen en kleinere bedrijven) en bij de aanleg van een nieuwe wijk of inbreidingslocatie. Dat lijkt een kleine aanpassing, maar dit heeft grote consequenties. De exacte voorwaarden worden nader uitgewerkt in een ministeriële regeling. De enige uitzondering is als het college van B&W het gebied waarin het gebouw ligt aanwijst als gebied waar aardgas nog wordt toegestaan vanwege zwaarwegende redenen van algemeen belang.

Planspecifiek

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit hebben betrekking op thermische isolatie, de BENG en de milieuprestatie (MPG). Met het bouwplan wordt gasloos gebouwd waardoor wordt ingespeeld op een aardgas loze maatschappij door tijdens de bouw te kiezen voor elektrische bodemwarmtepompen. Het aspect Duurzaamheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wro zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden. IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wabo die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of
- van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is zoveel mogelijk aangesloten bij de SVBP2012 en de begrippen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied West' en het ontwerp bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden naast de nieuwe appartementengebouwen waar een groene inrichting voorzien is. Binnen de bestemming 'Groen' zijn groen, instandhouding openheid en speelvoorzieningen geregeld. Dit maakt het realiseren van nieuw groen en de aanleg van speelvoorzieningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwen en overkappingen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel mogelijk.

Artikel 4 Tuin - Onbebouwd

De bestemming 'Tuin - Onbebouwd' is toegekend aan de gronden aan de kopse kanten van de landtongen. In de bestemming 'Tuin - Onbebouwd' zijn onder andere tuinen, groen en water en erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog toegestaan. In de vigerende beheersverordening hebben de kopse kanten van de landtongen de bestemming "Groen". Indien de kopse kanten in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' zouden krijgen kunnen er (vergunningsvrij) gebouwen worden gerealiseerd. Om dit tegen te gaan en de openheid en de unieke relatie met het omliggende landschap te waarborgen is de bestemming 'Tuin – Onbebouwd' aan de kopse kanten van de landtongen gegeven. Binnen deze bestemming mogen er geen gebouwen worden gerealiseerd.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de gronden waar de wegen, de parkeervoorzieningen en de toegang en ontsluiting van het plangebied zijn gepland. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder meer wegen en parkeervoorzieningen toegestaan evenals daarbij behorende fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen. Dit maakt de realisatie van de parkeerplaatsen en de toegang en ontsluiting mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk.

Artikel 6 Water

De bestemming 'Water' is gegeven aan de gronden waar het bestaande en nieuw aan te leggen water in het plangebied zijn gepland. Alleen aan de zuidzijde is aan het water de nadere aanduiding 'specifieke vorm van water - steigers toegestaan' opgenomen. Volgens de plansystematiek van "Dorpskernen" zijn hier bouwregels opgenomen voor de realisatie van een steiger waarbij alleen qua situering (haaks in plaats van evenwijdig) is afgeweken van de planregels.

Artikel 7 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden waar de 26 vrijstaande woningen zullen worden gebouwd.

Voor de gronden waar de vrijstaande woningen worden gebouwd is in de regels vastgelegd dat deze niet meer dan 30% mogen worden bebouwd, de inhoud van een vrijstaande woning en een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 700 m³ bedragen, de minimale afstandsmaten tot de erfgrans bedraagt 2,5 meter en een goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 4 meter en 7,5 meter voor de woningen aan de buitenranden en maximaal 4 meter en 8 meter voor de woningen aan de kopse kanten van de landtongen en in het middengebied. Binnen een bouwvlak mag er maximaal 1 woning worden gerealiseerd. Er zijn 26 bouwvlakken opgenomen waardoor er maximaal 26 vrijstaande woningen volgens de verbeelding en de planregels zijn toegestaan. Op de verbeelding is het maximum bebouwingspercentage aangeduid: 30% van het bouwperceel en is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de vrijstaande woningen dienen te worden gebouwd. Hiermee is de situering van de vrijstaande woningen vastgelegd.

Artikel 8 Wonen-Woongebouw

De bestemming 'Wonen-Woongebouw' is toegekend aan de gronden waar de 2 appartementengebouwen met respectievelijk 15 sociale huurwoningen en 8 middeldure huurwoningen zullen worden gebouwd. Voor de gronden waar de appartementengebouwen mogen worden gebouwd geldt dat de bouwvlakken volledig mag worden bebouwd. In de regels is vastgelegd dat als hoofdgebouw uitsluitend een woongebouw is toegestaan.

Met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 15' en 'maximaal aantal wooneenheden: 8' is het maximum aantal wooneenheden dat binnen het appartementengebouw is toegestaan op de verbeelding aangegeven. Binnen de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 15' is opgenomen dat uitsluitend sociale huurwoningen zijn toegestaan. Binnen de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 8' is opgenomen dat uitsluitend middeldure huurwoningen zijn toegestaan. Dit waarborgt dat andere typen woningen zijn uitgesloten. De maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw is eveneens op de verbeelding aangegeven, te weten respectievelijk 6 en 9 meter en het appartementengebouw aan het water bouwhoogte max. 9 meter. In de woningen worden beperkte mogelijkheden geboden voor een beroep of bedrijf aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat deze activiteiten aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door de bewoner van de woning en de activiteiten niet mogen leiden tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.

Artikel 9 Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied

De bestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied' is gegeven aan de gronden die - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden. Deze bestemming is opgenomen omdat de gronden in het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (zie paragraaf 4.11.) in de volgende categorieën vallen:

- Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b
- Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 4

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het bouwen van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de hei- en graafwerkzaamheden die voor het betreffende bouwplan plaatsvinden geen grotere oppervlakte hebben dan respectievelijk 100 m² (landbodem categorie 2b) en 2.000 m² (landbodem categorie 4) of niet dieper gaan dan 30 cm. In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn werken en werkzaamheden die een oppervlakte hebben van niet meer dan respectievelijk 100 m² (landbodem categorie 2b) en 2.000 m² (landbodem categorie 4) of niet dieper gaan dan 30 cm.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de historische middeleeuwse verkavelingsstructuur volgens de indeling in de Landschapsnota van de gemeente. Deze gronden zijn (mede) bestemd voor bescherming van de karakteristieke waarden van deze ontginningsstructuur, waarbij onder meer is bepaald dat er een bouwverbod geldt op watergangen binnen deze dubbelbestemming.

Artikel 11 Waterstaat-Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is gegeven aan de gronden die zijn aangewezen voor werken ten behoeve van de waterkering. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 12 Anti-dubbelregel

In het Bro is een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 13 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Op grond van de in dit artikel opgenomen regels kunnen Burgemeester en wethouders het plan onder voorwaarden wijzigen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor een beperkte wijziging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen.

Artikel 17 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot parkeren. Daarbij is gewaarborgd dat het bouwplan aan de parkeernormen, zoals neergelegd in het "Beleidsplan Verkeer 2017-2021" of indien het "Beleidsplan Verkeer 2017-2021" wordt gewijzigd of herzien, moet voldoen een deze wijziging/ herziening. Tevens zijn de noodzakelijke afmetingen van een parkeerplaats geborgd die afgestemd moeten zijn op de richtlijnen zoals die zijn opgenomen in de ASVV2012 van het CROW.

Artikel 18 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor

bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 19 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt besproken hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een initiatief van LL invest die het terrein in eigendom heeft. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie en afstemming omwonenden

Er heeft vooronderzoek plaatsgevonden en er is gesproken met alle stakeholders. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de ijsbaanvereniging en omwonenden. Er zijn aan de hand van de reacties van omwonenden diverse aanpassingen doorgevoerd om aan reacties van omwonenden tegemoet te komen, waaronder:

- Het verlagen van de bouwhoogtes van de woningen op de landtongen;
- Het verminderen van het aantal woningen aan de buitenrand op de landtong aan de ijsbaanzijde;
- Het verplaatsen van parkeerplaatsen tussen Herenweg 112 en 116 richting de ijsbaanzijde en de realisatie van groen;
- Aanleg bomen tussen Herenweg 112 en 116 i.o.m. bewoners;
- Het realiseren van meer parkeerplaatsen dan minimaal noodzakelijk is;
- Het doortrekken van de sloot tot achter de woningen Herenweg 120 en 122.

In de bijlage is het participatieverslag met de wijzigingen van de bouwplannen als bijlage toegevoegd.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzagelegging zijn zienswijzen ingediend.