

Gemeente De Ronde Venen

Wijzigingsplan Bozenhoven 125/125a Mijdrecht

Toelichting, regels en analoge verbeelding

19 april 2022

Kenmerk 0736-06-T02
Projectnummer 0736-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Kom Mijdrecht	2
1.3.2.	Paraplubestemmingsplan Parkeren	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	5
2.1.	Algemeen	5
2.2.	Gemeentelijk beleid	5
2.2.1.	Structuurvisie De Ronde Venen 2030	5
2.2.2.	Woonvisie 2025	6
3.	Planbeschrijving	8
3.1.	Geschiedenis	8
3.2.	Bestaande situatie	8
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	9
3.3.1.	Bouwplan	9
3.3.2.	Stedenbouwkundige inpassing	10
4.	Randvoorwaarden	12
4.1.	Waterhuishouding	12
4.1.1.	Algemeen	12
4.1.2.	Beleid	12
4.1.3.	Gevolgen bouwplan	14
4.1.4.	Procedure	15
4.2.	Milieuaspecten	15
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.2.2.	Geluid	16
4.2.3.	Bodem	18
4.2.4.	Externe veiligheid	19
4.2.5.	Luchtkwaliteit	21
4.3.	Ecologie	21
4.4.	Verkeer en parkeren	24
4.4.1.	Verkeer	24
4.4.2.	Parkeren	24
4.5.	Cultuurhistorie	24
4.5.1.	Archeologie	24
4.5.2.	Monumenten	26
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	26

5.	Juridische planbeschrijving	28
5.1.	Algemeen	28
5.2.	Wijzigingsplan	28
5.3.	Regels	28
6.	Uitvoerbaarheid	30
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	30
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

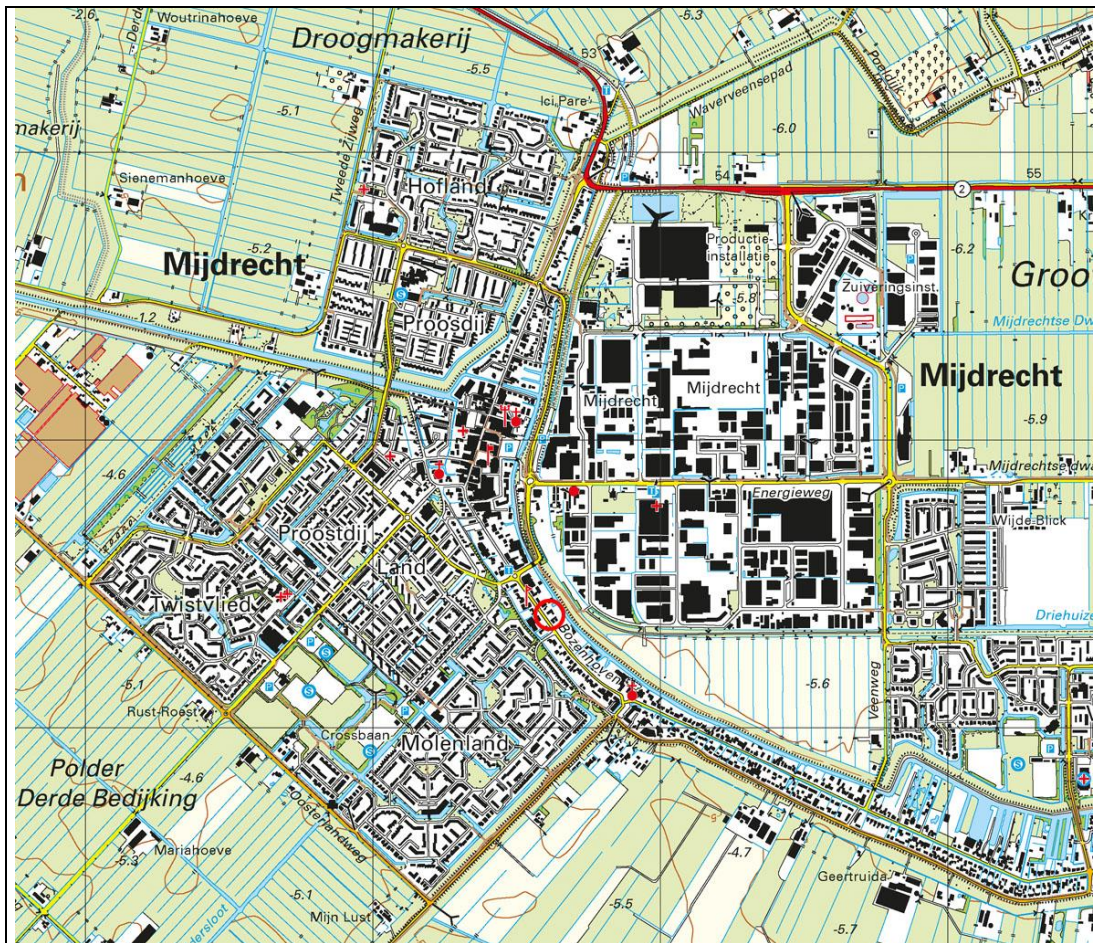
1. Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan woningen Bozenhoven 125-125A te Mijdrecht, B01.21.201-RM, Borne, 19 november 2021
2. Grondslag BV. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bozenhoven 125/125a te Mijdrecht, Project 22245, Kamerik, 23 oktober 2018
3. Grondslag BV, 22245, Resultaten afperkend bodemonderzoek Bozenhoven 125 te Mijdrecht, Project 22245, Kamerik, 9 september 2021
4. Van Dijk, Geo- en Milieutechniek BV, Quickscan Wet natuurbescherming sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw woning, Bozenhoven 125-125a te Mijdrecht, versie 2 (definitief), 153156, De Meern, 25 oktober 2021
5. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Ruimtelijke onderbouwing Bozenhoven 125/125a – Bouw van 2 woningen, Aeriussenmerk RYhz6Mvoitz, Amersfoort, 15 maart 2021
6. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bozenhoven 125/125a – gebruiksfase, Aeriussenmerk Raw8fz2FyWjZ, Amersfoort, 15 maart 2021
7. Van Dijk, Geo- en Milieutechniek BV, Nader onderzoek huismus en ransuil sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw woning, Bozenhoven 125-125a te Mijdrecht, versie 1 (definitief), 153156, De Meern, 16 juni 2021
8. Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Bozenhoven 125, Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, Status: Concept 1.0, B21-465, Spijkerboor, 12 maart 2021

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het perceel Bozenhoven 125/125a maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint langs de Bozenhoven in Mijdrecht. De eigenaren van het perceel hebben het voornemen om het bestaande pand, met daarin 2 woningen, te slopen. Ter vervanging willen ze, meer gecentreerd op het perceel, twee nieuwe geschakelde woningen terugbouwen. Hierdoor wordt het perceel efficiënter ingedeeld. Bovendien wordt de afstand tot de woning op nummer 123 verruimd waardoor een betere inpassing in het bebouwingslint ontstaat.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



In het vigerende bestemmingsplan hebben die gronden weliswaar een woonbestemming, maar omdat ter plaatse geen bouwvlak is aangegeven is verplaatsing van de woningen niet zonder meer toegestaan. De Algemene wijzigingsregels bevatten een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding te wijzigen. Hierbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

Vastgesteld

- de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken mag met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- de grenzen mogen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven.

In het onderhavige wijzigingsplan wordt van die bevoegdheid gebruik gemaakt. Het bouwvlak wordt daarbij in zuidwestelijke richting verschoven en met 10% vergroot. In paragraaf 3.3 is aangetoond dat aan de wijzigingsregels wordt voldaan.

1.2. Ligging plangebied

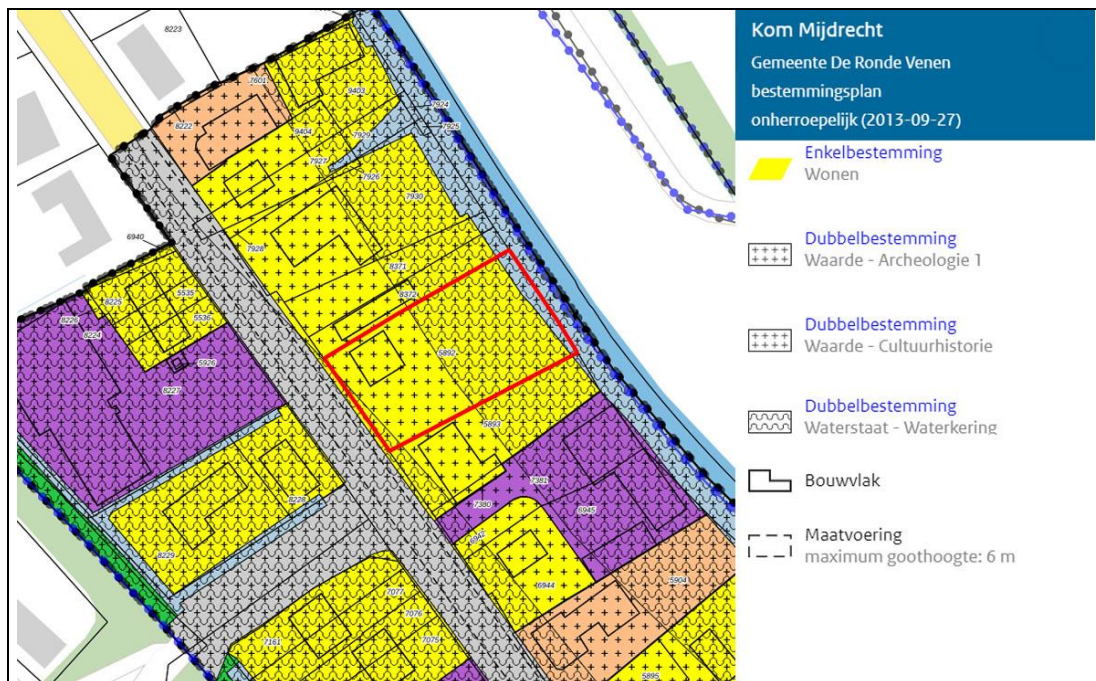
Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Mijdrecht en ten zuidwesten van het bedrijventerrein Mijdrecht. De achterzijde van het perceel ligt aan de Ringvaart, de voorzijde van het perceel aan de Bozenhoven in Mijdrecht.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Kom Mijdrecht

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Kom Mijdrecht dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen". In het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waar de woningen gebouwd mogen worden. Op de verbeelding is een maximum goothoogte van 6 meter aangegeven. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximale goothoogte vermeerderd met 5 meter. De maximum bouwhoogte bedraagt dus 11 meter.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



Vastgesteld

Gemeente De Ronde Venen – Wijzigingsplan Bozenhoven 125/125a Mijdrecht

De geprojecteerde woningen worden ten opzichte van het huidige bouwvlak echter meer naar het zuiden op het perceel gebouwd. De nieuwe woningen passen derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan.

Het volledige perceel heeft daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Cultuurhistorie" en de voor- en achterzijde van het perceel heeft de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".

Op grond van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" is bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.5.1).

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bouwen op grond van deze dubbelbestemming is toegestaan mits het niet gaat om bouwen op of in bestaande watergangen. Voor het dempen of vergraven van die watergangen geldt een omgevingsvergunningplicht. Daarvan is geen sprake.

Op de gronden met de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" mogen geen bouwwerken worden gebouwd. De woningen zijn buiten deze dubbelbestemming geprojecteerd, zodat deze geen consequenties heeft voor de beoogde planontwikkeling.

Op grond van de Algemene wijzigingsregels (artikel 29) zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het wijzigen van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is aangegeven dat het bouwplan past binnen deze randvoorwaarden.

1.3.2. Paraplubestemmingsplan Parkeren

Op grond van het Paraplubestemmingsplan Parkeren dat op 28 juni 2018 is vastgesteld, dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verzekerd te zijn dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet voldaan worden aan de parkeernormen, zoals neergelegd in het "Beleidsplan Verkeer 2017-2021" zoals vastgesteld op 24 november 2016. Volgens dat beleidsplan ligt de onderhavige locatie in het gebied 'rest bebouwde kom' en geldt voor 'koop, twee-onder-een-kap' een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante overheidsbeleid opgenomen. In hoofdstuk 3

wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1. Algemeen

Omdat het bouwplan de verplaatsing van woningen op een woonperceel betreft, is de planontwikkeling niet relevant vanuit het oogpunt van het rijks- en provinciaal beleid. Derhalve is geen samenvatting van het beleid van deze hogere overheden opgenomen.

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Structuurvisie De Ronde Venen 2030

Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen de Structuurvisie De Ronde Venen 2030 vastgesteld. Hiermee zijn de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid op lange termijn beschreven. Dat betekent dat een structuurvisie geen instrument is dat ingaat op het verplaatsen van een woning.

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. 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.

Afbeelding 3: Fragment structuurvisiekaart.



Op de structuurvisiekaart is het plangebied aan de Bozenhoven aangegeven voor "Dorpen". Uiteraard passen woningen met de bijbehorende bebouwing hierbinnen.

Op de kaart 'landschappelijke elementen' is de Bozenhoven 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.

Door het bouwplan wordt het kenmerkende profiel niet aangetast. Het doorzicht wordt niet wezenlijk aangetast, omdat door de huidige bebouwing en hoogopgaande beplanting ook al geen sprake is van doorzichten. De Bozenhoven kent een zeer diverse en individuele bebouwing. De bouwmassa van de nieuwbouw sluit aan op de maat, schaal en ritme van de omgeving.

Op basis van het bovenstaande is te concluderen dat er vanuit de beleidsambities van de gemeentelijke structuurvisie geen belemmeringen zijn om wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

2.2.2. Woonvisie 2025

Op 29 juni 2017 heeft de gemeenteraad van De Ronde Venen de Woonvisie 2025 vastgesteld. Daarna heeft de gemeenteraad op 5 maart 2020 de 1e wijziging Woonvisie 2025 vastgesteld. De Ronde Venen streeft er naar een vitale gemeente te blijven: een bevolking die op peil blijft, met een gezonde samenstelling van jong en oud. Woningen en woonomgeving dienen daartoe zo goed mogelijk aan te sluiten op de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners. De woonvoorraad sluit nu onvoldoende aan bij de woonwensen van de inwoners. Mede hierdoor is er een gebrek aan doorstroming. De visie richt zich op het bouwen van nieuwe woonmilieus om daarmee de doorstroming te bevorderen. Het richt zich dan ook op de kwaliteit van wonen in de gemeente. Naast woningen zelf zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en zorgvoorzieningen belangrijke voorwaarden voor de kwaliteit van wonen in De Ronde Venen.

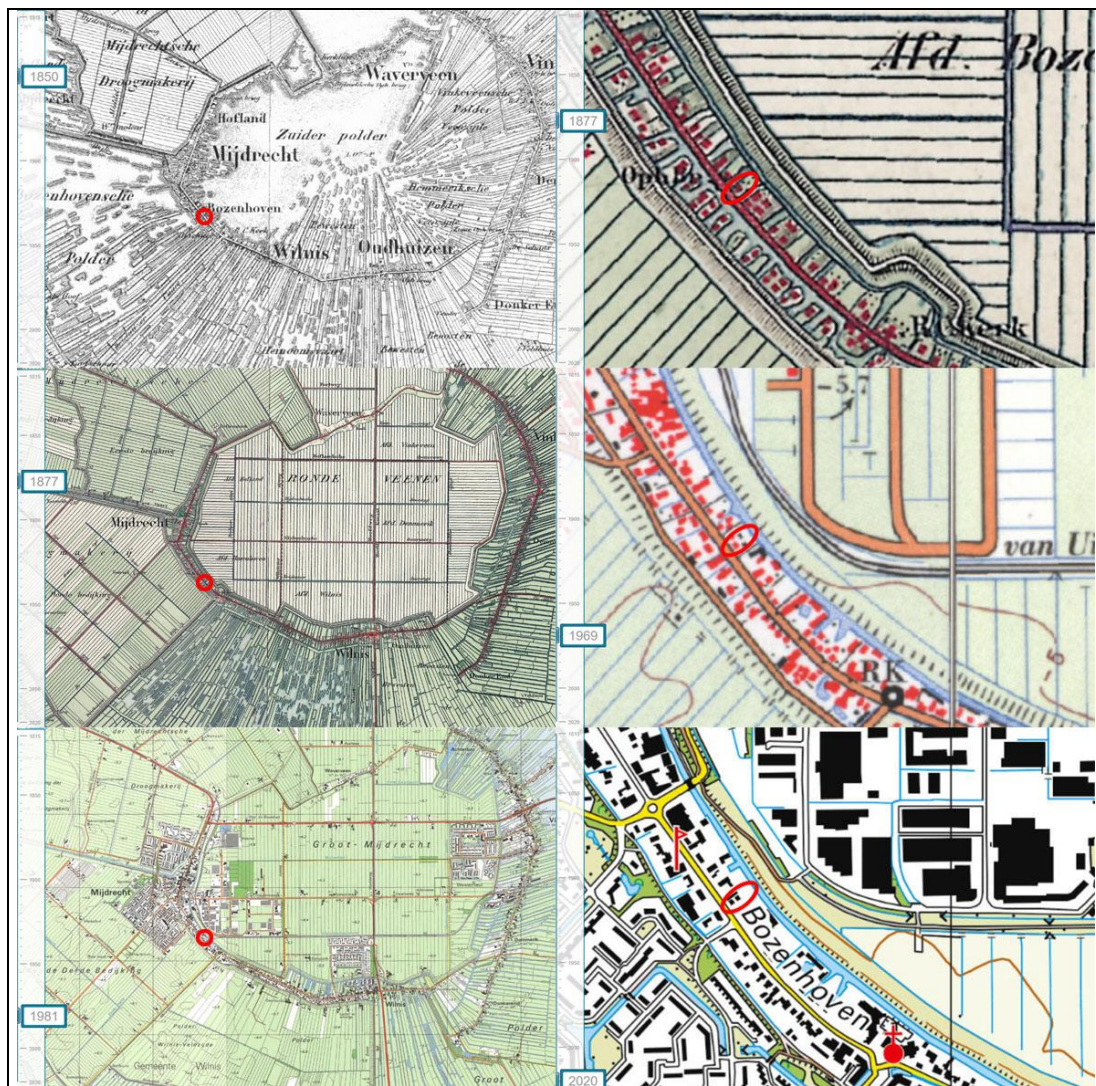
Uit de woonvisie volgt dat behoefte is aan koopwoningen in alle prijsklassen, waarbij de vraag het grootst is naar duurdere woningen boven de €350.000. Daarnaast wordt in de woonvisie ingezet op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en op duurzame nieuwbouw.

Tot slot wordt met de wijzigingen die in 2020 in de woonvisie zijn doorgevoerd (1e wijziging Woonvisie 2025) bij nieuwe projecten meer gestuurd op het toevoegen van sociale en middeldure huurwoningen. Concreet heeft dit zich vertaald in de volgende randvoorwaarden:

- bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%;
- bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen wordt, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend ten minste 15% in de middeldure huursector, dan wel als goedkope koop gerealiseerd.

De programmatische eisen uit de Woonvisie zijn van toepassing op situaties waarin woningen worden toegevoegd. Door de onderhavige planontwikkeling verandert dat aantal niet. In de huidige situatie zijn er twee woningen op het perceel aanwezig en is er alleen sprake van een verplaatsing van die woningen en een verruiming van het bouwvlak. De Woonvisie levert derhalve geen randvoorwaarden op voor dit wijzigingsplan.

Afbeelding 4: Historische topografie.



3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

Mijdrecht is één van de grote kerkdorpen in de gemeente De Ronde Venen. De oorspronkelijke hervormde Janskerk in Mijdrecht stamt uit de 11e eeuw. In de Middeleeuwen bestaat Mijdrecht uit een dijk (Bozenhoven, Dorpsstraat, Hofland) met aan weerszijden een strook niet-verveende percelen, de Kerkstraat, de kerk, het Proostenhuis en daaromheen veenplassen.

Al vanaf de 16de eeuw werd er in de Vechtstreek veel turf gewonnen. Er ontstonden grote gebieden met petgaten en legakkers. Door de vorst en de wind werden veel lekakkers weggeslagen waardoor een open watervlakte ontstond. De steeds groter wordende golfslag deed een steeds grotere aanslag op de oevers en veel grond verdween in het water. In de westelijke Vechtstreek werden dorpen als Mijdrecht en Waverveen bedreigd. In de tweede helft van de 18de eeuw werd de roep om inpoldering van de wateroppervlakten steeds duidelijker. Deze roep werd ook ingegeven door de hoop na de droogmaking vruchtbare grond terug te krijgen.

In de tweede helft van de 18de eeuw werden de plannen voor het droogmaken van de plassen in de Ronde Venen steeds concreter. Achtereenvolgens werden de plassen ten westen van Mijdrecht, De Eerste, de Tweede en de Derde Bedijking drooggemalen. De polder Groot Mijdrecht, ten oosten van het onderhavige plangebied kwam in 1879 beschikbaar voor de agrariërs. De laatste polder die in het gebied van de Ronde Venen ontstond was de polder Wilnis-Veldzijde, deze kwam droog in 1926.

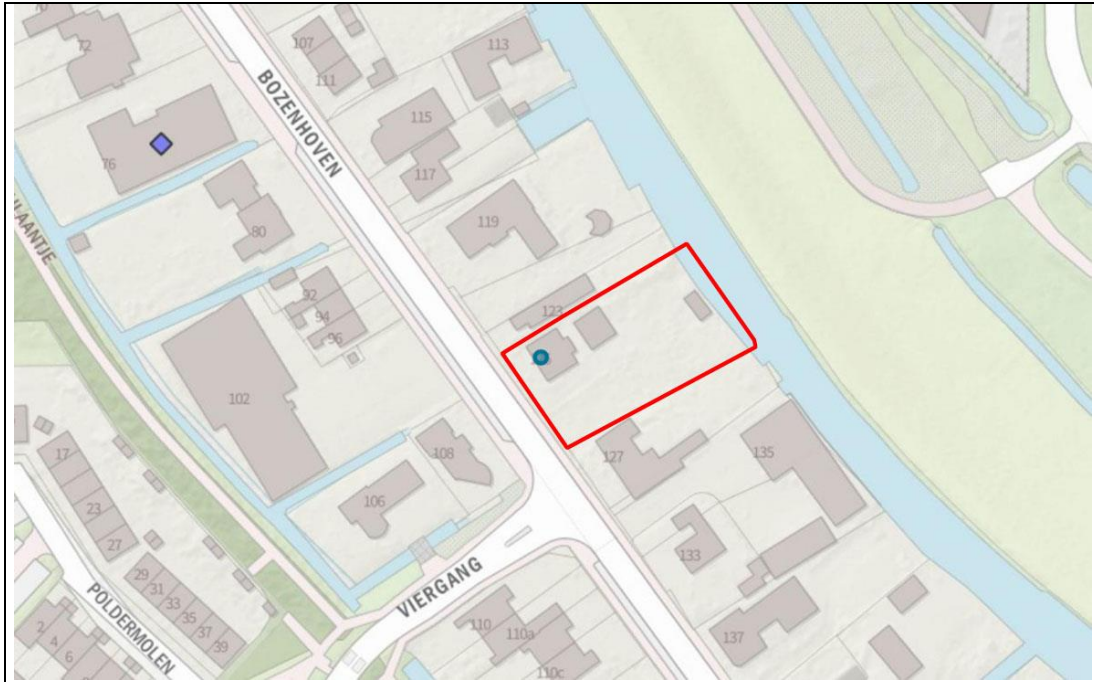
De Bozenhoven behoort tot het zogenaamde 'bovenland' van Mijdrecht. De Bozenhoven is één van de oude en belangrijke ontsluitingswegen van Mijdrecht en vormt nog steeds een belangrijke ontsluitingsroute tussen de kern van Mijdrecht en de kern van Wilnis. Van oudsher is er veel individuele bebouwing met een eigen identiteit, vormgeving en uitstraling langs de weg aanwezig. Veel van die bebouwing is in de afgelopen decennia vervangen door nieuwbouw.

3.2. Bestaande situatie

Op het perceel Bozenhoven 125/125a met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² is een bouwvallig pand aanwezig. Het pand uit 1930 (bron: BG-viewer) is van oudsher waarschijnlijk gebouwd als vrijstaande woning. Er is decennia geleden een uitbouw aan de achterzijde gebouwd, waarna er een inpandig appartement, een zelfstandige wooneenheid met eigen voorzieningen, in het pand is gemaakt. Het pand bestaat uit één bouwlaag met een kap. De bouwkundige kwaliteit van de aanwezige bijgebouwen achter het pand is zeer slecht.

Het perceel grenst aan de Achtervaart. Via de Achtervaart is er een open vaarwaterverbinding naar de Vinkeveense Plassen, de rivier De Amstel en de Nieuwkoopse Plassen.

Afbeelding 5: Bestaande situatie.



Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.



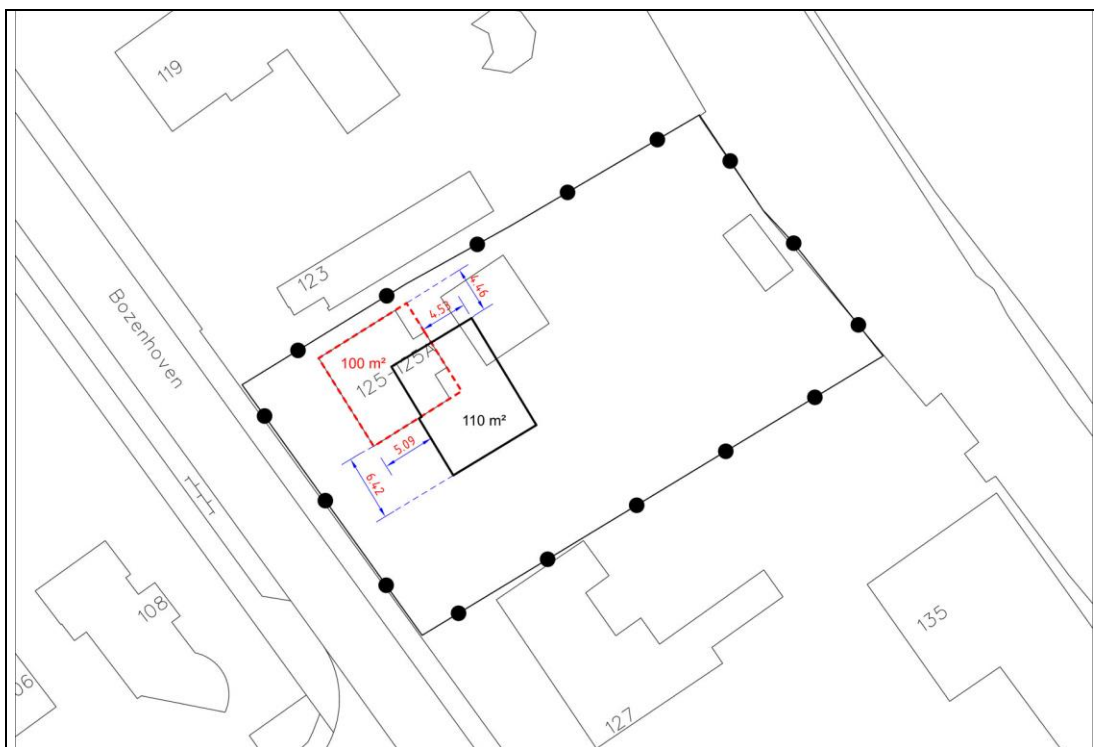
Het plan gaat tevens uit van een vergroting van het bouwvlak met 10%. Voor deze vergroting wordt eveneens gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 29, lid 29.1. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 100 m² en bedraagt in de nieuwe situatie 110 m².

3.3.2. Stedenbouwkundige inpassing

De Bozenhoven is onderdeel van de historische lintstructuur van Mijdrecht. De bebouwing staat in een licht verspringende rooilijn vrij op de kavel met de voorgevel gericht op de weg. De ruime tuinen geven het lint een groen karakter. Er staan voornamelijk vrijstaande of dubbele woonhuizen. De individuele en afwisselende bebouwing geeft het lint een gevarieerd beeld. De meeste panden bestaan uit één tot twee lagen met meestal een schild-, mansarde-, of zadeldak. De hoofdvorm van de bebouwing is meestal eenvoudig. De nokrichting is veelal haaks op of evenwijdig aan de hoofdweg.

De voorgestelde situering van de nieuwbouw is passend in het lint van de Bozenhoven. Door de verplaatsing van de hoofdmassa ontstaat een evenwichtige verdeling tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. De voorgestelde circa 10 meter diepe voortuin draagt bij het aan het groene karakter van de Bozenhoven. Bovendien is het parkeren op eigen terrein voor beide woningen beter in te passen door een opstelplek te creëren naast de woning. Hierdoor komen op het perceel geparkeerde auto's minder in het zicht te staan.

Afbeelding 7: Verschuiving bouwvlak.



De kavel heeft een oppervlakte van 1.500 m². Voor een twee-aaneengebouwde woning is het oppervlak van het bestaande bouwvlak met 100 m² relatief klein. De voorgestelde vergroting van het bouwvlak tot 110 m² maakt de realisatie van een eigentijdse twee-aaneengebouwde woning mogelijk. Die vergroting staat in verhouding tot de omvang van de kavel.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Bozenhoven 125 ligt in het beheersgebied van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden signaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

4.1.2. Beleid

Waterbeheersplan 2016 - 2021 'Waterbewust en waterrobuust'

Met het waterbeheerplan 'Waterbewust en waterrobuust' wil het waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek in de periode 2016 – 2021 inzetten op een hoger waterbewustzijn. Daarnaast staat het woord waterrobuust centraal in het waterbeheerplan.

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'. Het waterschap vindt de intrinsieke waarde van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk: water is ook om van te genieten! Het waterschap wil bijdragen aan de belevingswaarde door aandacht voor recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan.

De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;

- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Keur AGV en legger

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

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

De Keur gaat kortom over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken en welke middelen het waterschap heeft om zijn werk goed te doen.

In de legger staat wie op welke plek verantwoordelijk is voor onderhoud. Dat kan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn. Maar ook een ander waterschap, de provincie of een boer met akkers langs het water.

De legger is voor het waterschap een belangrijk document. Het waterschap gebruikt de legger ook bij het geven van een vergunning. De legger maken we onder andere op basis van de Keur. In de Keur staan de regels van het waterschap voor dijken en het water.

Gemeentelijk Rioleringsplan De Ronde Venen 2018-2022

Een belangrijk wateraspect betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Hiervoor is de gemeente hiervoor verantwoordelijk. In het Gemeentelijk Rioleringsplan De Ronde Venen 2018-2022 streeft de gemeente De Ronde Venen naar een duurzaam rioolstelsel dat verschillende soorten afvalwater zoveel mogelijk uit elkaar houdt. Om dat te bewerkstelligen is het streven erop gericht om een robuust watersysteem aan te leggen en dat betekent dat huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het riool en hemelwater volgens de voorkeursvolgorde: lokaal infiltreren, vertraagd afvoeren of direct afvoeren.

De gemeente De Ronde Venen verwacht van bewoners dat hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel wordt verwerkt of waar mogelijk direct op een aangesloten oppervlaktewater wordt geloosd. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan wordt aangesloten op een door de gemeente aangeboden voorziening.

Als er sprake is van nieuwbouw dan wordt er geen verhard oppervlak aangesloten op het gemengd stelsel en worden waterstromen gescheiden aangeboden. In het geval van inbreidingen in bestaand (stedelijk) gebied moet er worden aangesloten op de aanwezige voorzieningen, met dien verstande dat het alleen is toegestaan om huishoudelijk afvalwater te lozen op het riool. Voor hemelwater geldt het hierboven genoemde uitgangspunt.

Grondwateroverlast moet voorkomen worden en dat betekent dat in het geval van nieuwbouw er beschreven moet worden wat de mogelijke gevolgen zijn voor het grondwatersysteem. Voor het voorkomen van grondwateroverlast wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- integraal ophogen;
- toepassen van grondverbetering;
- afwatering via open waterlopen;
- aanpassen van bouwwijze of gebruik;
- toepassen van drainage (technische ontwatering).

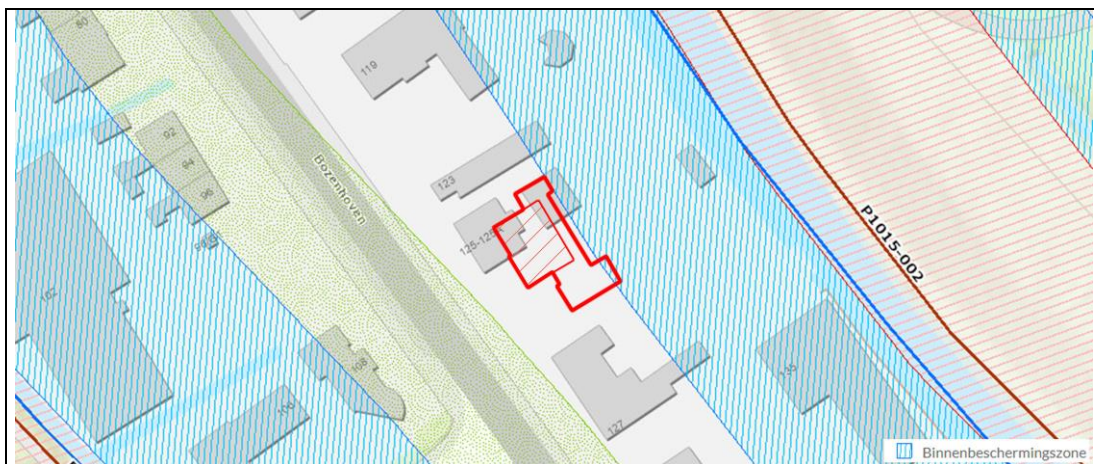
Voor woningen met/zonder kruipruimte wordt in het GRP uitgegaan van een ontwateringsdiepte van respectievelijk 90 en 50 centimeter.

Waternet adviseert om minimaal rekening te houden met regenbuien van 70 mm /m² in 1 uur goed te kunnen (blijven) verwerken om overlast te voorkomen. Het opvangen, vasthouden en bergen van dit overvloedige regenwater kan heel goed via infiltratiekratten en/of wadi's, vijver of extra open water (verbreden primaire watergang) worden gereguleerd en gerealiseerd. Dit is niet vergunningsplichtig, maar in het kader klimaatadaptatie wel gewenst om vertraagd af te voeren.

4.1.3. Gevolgen bouwplan

De onderhavige ontwikkeling heeft maar zeer beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het perceel heeft al een woonbestemming. De bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw zal met 10 m² worden vergroot van 100 m² naar 110 m². Hemelwater wordt afgevoerd naar de Achtervaart. Het afvoeren van het hemelwater zal derhalve niet via het riool plaatsvinden. De droogweerafvoer zal –net als in de bestaande situatie- worden aangesloten op de bestaande riolering in de Bozenhoven. Bij de realisatie van het bouwplan zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Afbeelding 8: Fragment legger - buitenbeschermingszone.



Het perceel ligt deels in de buitenbeschermingszone van een waterkering. Op grond van de Keur 2019 kan het Waterschap op grond van de Keur 2019 hieraan beperkingen stellen. De woningen zijn echter buiten die buitenbeschermingszone geprojecteerd.

4.1.4. Procedure

Dit wijzigingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Eventuele aanpassingen naar aanleiding van dat vooroverleg worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Op het perceel Bozenhoven 102 tegenover Bozenhoven 125 en op een perceel ten zuiden daarvan (Bozenhoven 135) zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan, bedrijfsmatige activiteiten toegestaan die behorende tot categorieën A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. In het bestemmingsplan Kom Mijdsrecht wordt hierover geconstateerd dat

dit bedrijven betreft waarvan de activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd (categorie A). De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. In categorie B vallen activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Aan die situatie verandert door de verplaatsing van de woningen op Bozenhoven 125/125a niets. Omdat de woningen enkele meters naar het oosten en naar het zuiden worden verplaatst wordt de afstand tot het bedrijf op Bozenhoven 102 vergroot. De afstand tot Bozenhoven 135 wordt weliswaar verkleind, maar dat heeft geen invloed op de uitbreidingsmogelijkheden van dat bedrijf. Hiervoor is de woning op Bozenhoven 127 bepalend, omdat deze dichterbij dit bedrijf is gesitueerd.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Op het bedrijventerrein Mijdrecht en Vinkeveen, ten oosten van het plangebied zijn op een afstand van ongeveer 150 meter bedrijven tot en met milieucategorie 5 toegestaan. Dat betekent dat niet aan de richtafstand kan worden voldaan. Door de verschuiving van het bouwvlak komt hierin geen verandering. Ook het aantal woningen neemt niet toe. De op dat bedrijventerrein gevestigde bedrijven worden daarom niet verder in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Voor de bestaande woningen op het perceel Bozenhoven 125/125a, maar ook voor andere woningen aan de Bozenhoven, die op vergelijkbare afstand van dit bedrijventerrein zijn gesitueerd, staat het woon- en leefklimaat niet ter discussie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ook door de geringe verschuiving van de woningen in het onderhavig plangebied geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van dit bedrijventerrein.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het verplaatsen van de woningen op het perceel Bozenhoven 125/125a.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

Aangezien voor de Bozenhoven, de Nijverheidsweg en de Rondweg een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur geldt, is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied en hebben een geluidzone van 200 meter. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van bovengenoemde wegen. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied is $L_{den}=68$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Derhalve is akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. De verkeersgegevens zijn afkomstig uit het geluidmodel 2030 van de gemeente Ronde Venen. Voor 2031 zijn de gegevens opgehoogd met 1,5% per jaar.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Bozenhoven wordt overschreden op de zuidwest- zuidoost – en noordwestgevel van de woning. De geluidbelasting op de gevels ten gevolge van de overige wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De hoogste geluidbelasting bedraagt 56 dB op de zuidwestgevel. Daarmee valt de geluidbelasting van de woning binnen de geluidsklasse 'zeer onrustig (tot 58 dB)'.

Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

Voor de zuidwest- zuidoost en noordwestgevel van de woning moeten geluidwerende voorzieningen getroffen worden om aan het ten hoogste toelaatbare binnenniveau van 33 dB te voldoen. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

¹ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan woningen Bozenhoven 125-125A te Mijdrecht, B01.21.201-RM, Borne, 19 november 2021

Conclusie

Voor de realisatie van de woningen dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen waarbij een waarde van 56 dB wordt aangevraagd ten gevolge van de Bozenhoven.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het wijzigingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek² uitgevoerd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de halfverharding onderzocht.

De locatie ligt binnen toemaakdekgebied. Op basis van het historisch onderzoek werden langs beide perceelsgrens dempingen verwacht in verband met historische sloten. Ter plaatse van de inrit naast het woonhuis is een puinverharding aanwezig. In de puinverharding is naast veel puin ook glas, slakken en plaatselijk een matige carbolineumgeur waargenomen. De boring met carbolineumgeur geplaatst op de oprit is gestuit op een diepte van 1 m-mv. Bij het veldwerk is verder gebleken dat langs de zuidoostelijke grens een demping met dempingmateriaal (rubber, metaal, oliewater-reactie, asbest) aanwezig is tot minimaal 1,9 m-mv. Ter plaatse van de demping langs de noordwestelijke grens zijn geen aanwijzingen gevonden voor een demping. Er zijn echter geen controle boringen geplaatst over de gehele lengte van de locatie van de vroegere sloot.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat in verband met de aanwezigheid van toemaakdek materiaal lichte tot plaatselijk sterke verhogingen aan zware metalen en PAK worden verwacht, is bevestigd. In een mengmonster van de bovengrond (toemaakdek), op de achterzijde van het perceel, zijn matige verhogingen aan lood en zink aangetoond. Verder zijn over de gehele locatie in de bovengrond lichte verhogingen aan diverse zware metalen, PAK, PCB en olie gemeten. In de zandlaag (geen toemaakdek) tegen de achterzijde van het woonhuis zijn sterke verhogingen aan lood en zink gemeten. De onverdachte ondergrond is tijdens onderhavig onderzoek niet onderzocht.

Hoewel een carbolineumgeur in de puinverharding en een olie-water reactie in de demping is waargenomen, is in het grondwater geen noemenswaardige verontreiniging aangetroffen op een matige verhoging aan barium na. De matige verhoging aan barium kan worden gezien als een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie.

In verband met de matige verhogingen in een mengmonster van de veenbovengrond, is strikt genomen aanvullend onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of er mogelijk ook sterke ver-

² Grondslag BV, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bozenhoven 125/125a te Mijdrecht, Project 22245, Kamerik, 23 oktober 2018

hogingen voorkomen. Omdat de matige verhogingen te relateren zijn aan het toemaakdek is dit achterwege gelaten. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een maximaal matige verhoging in de veenbovengrond.

Naar aanleiding van de gemeten sterke verhogingen in de zandlaag achter het woonhuis is afperkend bodemonderzoek³ uitgevoerd. In dat onderzoek wordt geconcludeerd wordt dat de grond licht tot en met sterk verontreinigd is met lood en in mindere mate met zink. Met name aan de noordwestzijde van de locatie is sprake van sterk verhoogde gehalten aan lood. Er is sprake van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond. Derhalve is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De exacte omvang van de sterk verontreinigde grond is niet bekend, mogelijk is de verontreiniging perceelsoverschrijdend. Ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw op de locatie dienen sanerende maatregelen genomen te worden. Een sanering voor niet mobiele verontreinigingen kan variëren tussen volledige verwijdering van de verontreinigde grond enerzijds, tot het afdekken van de verontreiniging met een gesloten verhardingslaag of een laag schone grond anderzijds.

Dempingen

De historische sloot, die aanwezig was langs de zuidoostelijke perceelsgrens, is gedempt met afval-/stortmateriaal (geen bodem). Dit materiaal is aanwezig van 0,5 tot minimaal 2 m-mv. In de slootdemping is asbesthoudend materiaal (chrysotiel 2-5%, hechtgebonden) aangetoond. De demping is hierdoor verdacht voor een asbestverontreiniging. De exacte omvang van de slootdemping op het perceel is niet bekend. Op basis van historische kaarten is geschat dat het oppervlak van de demping circa 100 m² is.

De gestelde hypothese dat de verhardingslaag naast het woonhuis verdacht is op het voorkomen van asbest is niet bevestigd. Omdat met het verkennend onderzoek geen asbest is aangetroffen, is er geen aanleiding tot een nader onderzoek asbest.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt vooralsnog een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van de woningen. Uit nader onderzoek dient te blijken of er maatregelen genomen dienen te worden.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

³ Grondslag BV, 22245, Resultaten afperkend bodemonderzoek Bozenhoven 125 te Mijdrecht, Project 22245, Kamerik, 9 september 2021

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig zijn, waarmee voor wat betreft het aspect externe veiligheid rekening dient te worden gehouden. Ook externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen en/of door buisleidingen zijn niet relevant voor de planvorming.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Bozenhoven 125.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Het aantal woningen neemt in dit geval niet toe.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (16 microgram per m³) en fijnstof (18 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van een woning op het perceel aan de Bozenhoven 125.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opge-

nomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt binnen 10 kilometer van verschillende Natura 2000-gebieden (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (4 kilometer) en Botshol (6 kilometer)). Activiteiten buiten deze Natura 2000-gebieden kunnen de natuurwaarden in het gebied beïnvloeden, waardoor er negatieve gevolgen voor de beschermde Natura 2000-natuurwaarden (habitattypen en doelsoorten) kunnen ontstaan. Dit wordt 'externe werking' genoemd. Mogelijke effecten die zich kunnen voordoen door activiteiten buiten de Natura 2000-gebieden zijn mechanische effecten (onder andere verstoring door geluid, licht en trilling), fysische effecten (onder andere verdroging en vernatting), directe menselijke effecten (toename van betreding en bewuste ingreep soortensamenstelling) en chemische effecten (onder andere verzuring en vermesting). De gevoeligheid van habitattypen en (doel)soorten voor bovenstaande genoemde effecten kan variëren. Gezien de locatie (gelegen te midden van de bebouwde kom) en de afstand tot de Natura 2000-gebieden worden geen significant negatieve mechanische, fysische en direct menselijke effecten verwacht op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De twee voorgenoemde Natura 2000-gebieden behoren echter wel tot de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, waarbij voor diverse habitattypen (zoals galigaanmoerassen, blauwgraslanden en overgangs- en trilvenen) geldt dat deze gevoelig tot zeer gevoelig zijn voor verzuring en/of vermesting door stikstofdepositie (en daarmee het verdwijnen van deze habitattypen en de bij de habitatype behorende doelsoorten).

Het dichtstbijzijnde deel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) betreft een veenweidegebied (De Bovenlanden) op ruim 2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen de planlocatie en het NNN wordt toetsing van de herinrichting aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet noodzakelijk geacht.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Derhalve zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Voor de aanlegfase⁵ is overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) uitgegaan van

⁴ Van Dijk, Geo- en Milieutechniek BV, Quickscan Wet natuurbescherming sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw woning, Bozenhoven 125-125a te Mijdrecht, versie 2 (definitief), 153156, De Meern, 25 oktober 2021

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Ruimtelijke onderbouwing Bozenhoven 125/125a – Bouw van 2 woningen, Aeriussenmerk RYhz6Mvoitrz, Amersfoort, 15 maart 2021

een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitgegaan dat de woningen zelf geen emissie veroorzaken. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase⁶ is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Overigens zijn die verkeersbewegingen er in de huidige situatie ook al. Deze vervoersbewegingen zullen aan de Rondweg opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

In het dak van de woning kan het voorkomen van jaarrond beschermde nesten van huismus niet worden uitgesloten. Mogelijk zullen bij de geplande sloopwerkzaamheden derhalve jaarrond beschermde nesten van huismus worden vernietigd. Aangezien de voor ransuil geschikte met hederabegroeide bomen onaangetast blijven, zal geen verstoring plaatsvinden indien gewerkt wordt buiten de kwetsbare periode voor ransuil (van half maart tot begin augustus). Om de aan- dan wel afwezigheid en mogelijke aantallen en typen nesten van de huismus aan te tonen en voor het geval de werkzaamheden gepland staan tijdens de kwetsbare periode voor de ransuil is nader onderzoek⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied het voorkomen van jaarrond beschermde nesten van huismus en ransuil kan worden uitgesloten. Tevens zijn geen aanwijzingen gevonden dat de te rooien hederabegroeiing in gebruik is als essentiële schuilplaats voor huismus. Derhalve kan worden uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op jaarrond beschermde nesten en overig essentieel leefgebied van huismus en ransuil.

Omdat de aanwezige struikenhedera mogelijk essentiële schuilplaatsen bieden voor mogelijk binnen het plangebied nestelende huismussen, kan het rooien van deze struiken lijden tot significante verstoring van broedgevallen. Derhalve dient met het rooien van dit opgaande groen te worden gewacht tot bekend is of binnen het plangebied daadwerkelijk nesten van huismus aanwezig zijn. Indien nesten aanwezig zijn, zal het rooien van de struikenhedera onderdeel uitmaken van een eventuele aanvraag ontheffing.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met vleermuizen (foerageren en vliegroutes). Werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) dienen, in verband met de verstoring door kunstlicht, bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits de bouwlampen goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt.

⁶ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bozenhoven 125/125a – gebruiksfase, Aeriussenmerk Raw8fz2FyWjZ, Amersfoort, 15 maart 2021

⁷ Van Dijk, Geo- en Milieutechniek BV, Nader onderzoek huismus en ransuil sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw woning, Bozenhoven 125-125a te Mijdrecht, versie 1 (definitief), 153156, De Meern, 16 juni 2021

Voor broedvogels in het algemeen geldt dat met de start van de werkzaamheden buiten het reguliere broedseizoen (van circa 15 maart tot 15 juli) met voorkeur in de winter dient te worden aangevangen. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaand aan de start van het broedseizoen te worden voorkomen dat nieuwe broedgevallen zich op de locatie kunnen nestelen. Het ongeschikt maken van de locatie voor nieuwe broedgevallen dient onder begeleiding van een eco-loog te worden uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis voor andere beschermde soorten heeft. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene soorten die niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Vanuit de gebiedsbescherming levert de natuurwetgeving geen beperkingen op voor de planontwikkeling. In verband met de mogelijke aanwezigheid van nesten van huismussen, dient voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing nader onderzoek te worden uitgevoerd.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

Het plangebied zal net als in de huidige situatie worden ontsloten via de Bozenhoven. Omdat het aantal woningen niet toeneemt, heeft de planontwikkeling geen invloed op de verkeersaantrekkende werking van het perceel.

4.4.2. Parkeren

Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen, zoals neergelegd in het "Beleidsplan Verkeer 2017-2021" zoals vastgesteld op 24 november 2016. Volgens dat beleidsplan ligt de onderhavige locatie in het gebied 'rest bebouwde kom' en geldt voor 'koop, twee-onder-een-kap' een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning.

Op eigen terrein is voldoende ruimte om die parkeerbehoefte te accommoderen. Parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de be-

scherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De gemeente De Ronde Venen heeft een eigen archeologiebeleid, dat in 2011 is opgesteld en in 2017 is herzien. Het plangebied valt binnen een AMK-terrein en kent volgens de huidige gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge waarde. Op de beleidskaart zijn de archeologische waarden- en verwachtingen weergegeven en bevindt het plangebied zich binnen zone Categorie 2b. De daarmee gepaard gaande archeologische waarden zijn vertaald in het bestemmingsplan Kom Mijdrecht (zie paragraaf 1.3.1). Op grond van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" is bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er geldt een Derhalve is archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat binnen het plangebied op grotere diepte (7-9 meter) een verwachting voor het paleolithicum-neolithicum geldt. Aangezien de beoogde verstoring een omvang van 110 m² betreft, is archeologisch onderzoek op deze diepte praktisch onmogelijk en bovendien niet wenselijk. De verwachting voor de prehistorie zal daarom niet van invloed zijn op het selectieadvies.

Voor de perioden Bronstijd-Vroege Middeleeuwen geldt een lage verwachting, in verband met vernatting van het gebied.

Vanaf de Late Middeleeuwen (de eerste helft van de 12e eeuw) wordt Mijdrecht ontgonnen. In principe is vanaf dit moment bewoning mogelijk binnen het plangebied, al lijkt op basis van het historisch kaartmateriaal de eerste bewoning zich vooral rondom de kerk te concentreren. Op historisch kaartmateriaal is zichtbaar dat vanaf de 17e eeuw dit deel van de Bozenhoven spo-

⁸ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Bozenhoven 125, Mijdrecht, gemeente De Ronde Venen, Status: Concept 1.0, B21-465, Spijkerboor, 12 maart 2021

radisch werd bewoond. Het is niet met zekerheid te zeggen of het perceel Bozenhoven 125 ook in gebruik was. Op de kadastrale minuutkaart (1827) is bebouwing zichtbaar op het perceel. Het is niet met zekerheid te zeggen waar deze zich exact op het perceel bevond. De resten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd worden direct onder de bouwvoor verwacht. De resten kunnen bestaan uit boerderijen, huizen, waterputten, afvalkuilen, schuren, stallen, enzovoort. Naar verwachting zijn de resten, door de natte ondergrond, goed geconserveerd.

Een deel van de geplande nieuwbouw (circa 20 m²) is naar verwachting deels verstoord door de huidige bebouwing. Gezien de hoge waarde voor vindplaatsen vanaf de vroege 12de eeuw, wordt geadviseerd de geplande woning op een archeologie-vriendelijke wijze te funderen. Een archeologie-vriendelijk bouwplan dient met de constructeur en het bevoegd gezag (de gemeente De Ronde Venen) in gezamenlijkheid overwogen te worden. Indien een archeologie-vriendelijk bouwplan mogelijk is, blijven eventuele archeologische resten in situ behouden. Indien bovenstaande niet tot de mogelijkheden behoort, wordt geadviseerd binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek – boringen (verkennende fase) te laten uitvoeren. Doel van het verkennend booronderzoek is het in kaart brengen van de bodemopbouw binnen het perceel en om eventuele verstoring inzichtelijk te maken. Een verkennend booronderzoek dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerde instelling of bedrijf. Het heeft de voorkeur het booronderzoek voorafgaand aan de sloop uit te voeren. Indien blijkt dat archeologische lagen in het plangebied aanwezig zijn, dan kan daar bij de sloop rekening mee worden gehouden.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente De Ronde Venen bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente De Ronde Venen.

4.5.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.6. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht

moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

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

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter is dan de drempelwaarden. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van erfbouw bij een bestaande woning leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De realisatie van een vervangende woning met een bijgebouw aan de Bozenhoven 125 leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. Voor dit wijzigingsplan is de SVBP2012 als uitgangspunt gebruikt.

De planologisch-juridische regeling in dit wijzigingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan Kom Mijdsrecht.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale Wijzigingsplan Bozenhoven 125/125a Mijdsrecht is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0736. BPW014bozenh125-va01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankkaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale Wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankkaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (nummerd 0736-06-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Regels

De regels van het voorliggende Wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Kom Mijdsrecht en het Wijzigingsplan Bozenhoven 125/125a Mijdsrecht wordt verstaan. Voor het overige gelden de begrippen uit het bestemmingsplan Kom Mijdsrecht. In artikel 2 is bepaald dat de Wijze van meten uit het bestemmingsplan Kom Mijdsrecht van toepassing is.

In hoofdstuk 2, de bestemmingsregels, is bepaald dat de desbetreffende artikelen, artikel 16 (Wonen), artikel 18 (Waarde - Archeologie 1), artikel 21 (Waarde - Cultuurhistorie) en artikel 22 (Waterstaat - Waterkering) uit het bestemmingsplan Kom Mijdsrecht onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

In hoofdstuk 3 is vervolgens bepaald dat de algemene regels uit het bestemmingsplan Kom Mijdsrecht onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan heeft wel een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 7) en eigen overgangsrecht (artikel 8). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 9.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (en ook van een wijzigingsplan) dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De planontwikkeling komt geheel voor rekening van initiatiefnemers. Uit een globale raming, waarin € 30.000 is gereserveerd voor bodemsanering, blijkt dat de planontwikkeling in financieel-economisch opzicht uitvoerbaar is.

Voor dit wijzigingsplan is de legesverordening van toepassing. Hieruit kunnen de gemeentelijke kosten worden bekostigd. Met initiatiefnemers zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en aan het Waterschap Amstel Gooi en Vecht. De provincie Utrecht en de VRU hebben aangegeven geen opmerking te hebben. De belangen van het Rijk zijn niet in het geding.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht geeft aan dat indien bemaling noodzakelijk is, dat afhankelijk van het waterbezwaar, er een watervergunning dient te worden aangevraagd. Ook werkzaamheden in de beschermingszone van een kering zijn vergunningsplichtig. Dit zijn echter vereisten die niet relevant zijn in het kader van de vaststelling van dit wijzigingsplan, maar die aan de orde komen bij de realisatie van de woningen.

De initiatiefnemer heeft uitgebreid overleg gevoerd met omwonenden. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de eigenaar van Bozenhoven 123, een zeer smal perceel, een strook van 3 meter grond koopt. Omdat in verband daarmee het bouwblok richting Bozenhoven 127 opschuift, heeft ook overleg plaatsgevonden met de bewoners van dat adres. Zij hebben aangegeven hier geen probleem mee te hebben willen alle medewerking verlenen die er nodig is. Ook naar aanleiding van dit gesprek zal er tussen Bozenhoven 125 en 127 een kleine grenscorrectie plaats vinden. Ten slotte is er met overburen tegenover het perceel en naast het perceel gesproken over een eventuele verplaatsing van het bouwvlak. Allen hebben alle begrip en vinden de verplaatsing een betere inpassing in de straat. Allen hebben aangegeven medewerking te verlenen en absoluut geen bezwaar te hebben.

6.3. Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan Bozenhoven 125/125a Mijdrecht heeft vanaf 19 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de ge-

legenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, is geen gebruik gemaakt.

