

Ruimtelijke onderbouwing Hofland in Mijdrecht

17 februari 2015

Colofon

Titel Ruimtelijke
onderbouwing Hofland te
Mijdrecht

Opdrachtgever

Bouwkundig adviesburo BMN

Auteurs(s)

M.W. Bethlehem

Projectleider

M.W. Bethlehem

Projectnummer

VE/PH/001.1/14-089

Tweede Lezer

H.M.M. Schuttenbeld

Zonder voorafgaande, schriftelijke
toestemming van de opdrachtge-
ver of bureau Ruimte werk is het
niet toegestaan deze uitgave of
delen ervan te vermenigvuldigen
of op enige wijze openbaar te ma-
ken.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en opzet plan	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Bestaande en toekomstige situaties	6
2	Beleidskader	12
2.1	Nationaal beleid	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Omgevingsaspecten	17
3.1	Ecologie	17
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
3.3	Watertoets	18
3.4	Milieuzonering	23
3.5	Bodem	23
3.6	Geluid	24
3.7	Luchtkwaliteit	25
3.8	Externe veiligheid	26
3.9	Kabels en leidingen	27
3.10	Verkeer en parkeren	27
3.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
3.12	Ladder duurzame verstedelijking	29
4	Uitvoerbaarheid	31
4.1	Economische uitvoerbaarheid	31
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
	Bijlagen	33
	Bijlage 1: Stedenbouwkundig ontwerp	34
	Bijlage 2: Archeologie onderzoek	36
	Bijlage 3: Bodemonderzoek	37
	Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	38

1 Inleiding

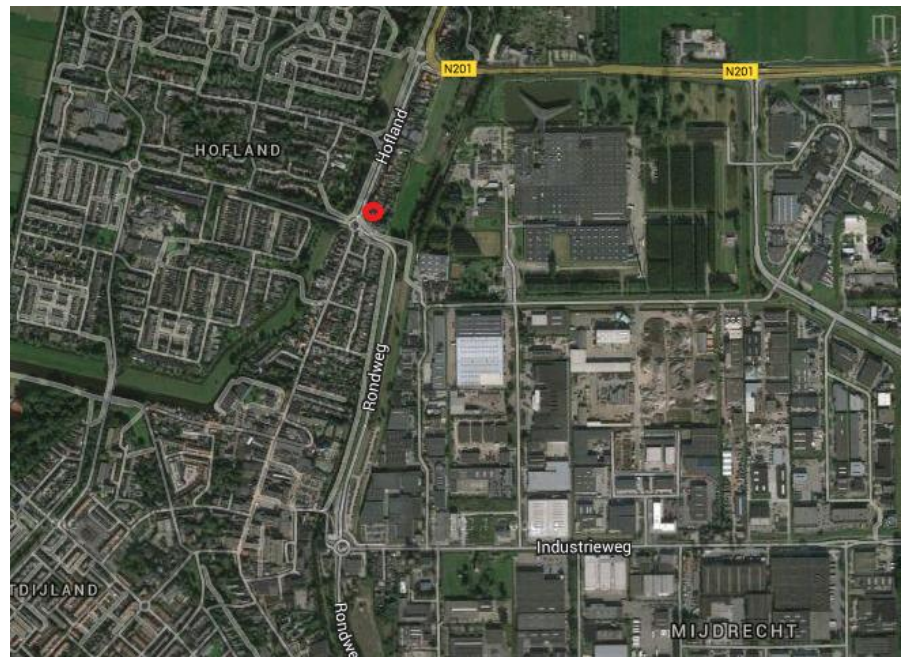
1.1 Aanleiding en opzet plan

Het project is een inbreidingsproject aan de Hofland, te Mijdrecht. Mijdrecht is gelegen in de gemeente De Ronde Venen in de provincie Utrecht. Het project bestaat uit de ontwikkeling van een 'hofje' met nieuwbouw van vier woonhuizen. Deze woningen worden uitgevoerd als twee 'twee-onder-een-kap woningen' met garages aan de buitenzijde.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het projectgebied van de voorgenomen ontwikkeling ligt ten noorden van het centrum van Mijdrecht in de gemeente Ronde Venen. De N201, de provinciale weg tussen Hilversum en Uithoorn ligt op geruime afstand ten noorden van het plangebied. Aan de westzijde van Hofland ligt een park met daarachter een woonwijk. Aan de oostkant is het industriegebied Noord-Oost gesitueerd.

Het projectgebied is bekend onder kadastraal nummer 6583, 6477 en 6478. Onderstaand is een afbeelding opgenomen met daarin met rood aangegeven het projectgebied.



Afbeelding Situering projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan

In het geldend bestemmingsplan Kom Mijdrecht (NL.IMRO.0736.BP005kommijdrecht-va01) dat op 27 juni 2013 is vastgesteld heeft het projectgebied de bestemming 'Wonen'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bouwvlakken van de huidige bestemming 'Wonen'. Verder geldt voor het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waterstaat - Waterkering en Waarde – Cultuurhistorie'.

Projectomgevingsvergunning (2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning conform 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo aangevraagd bij de gemeente Mijdrecht.

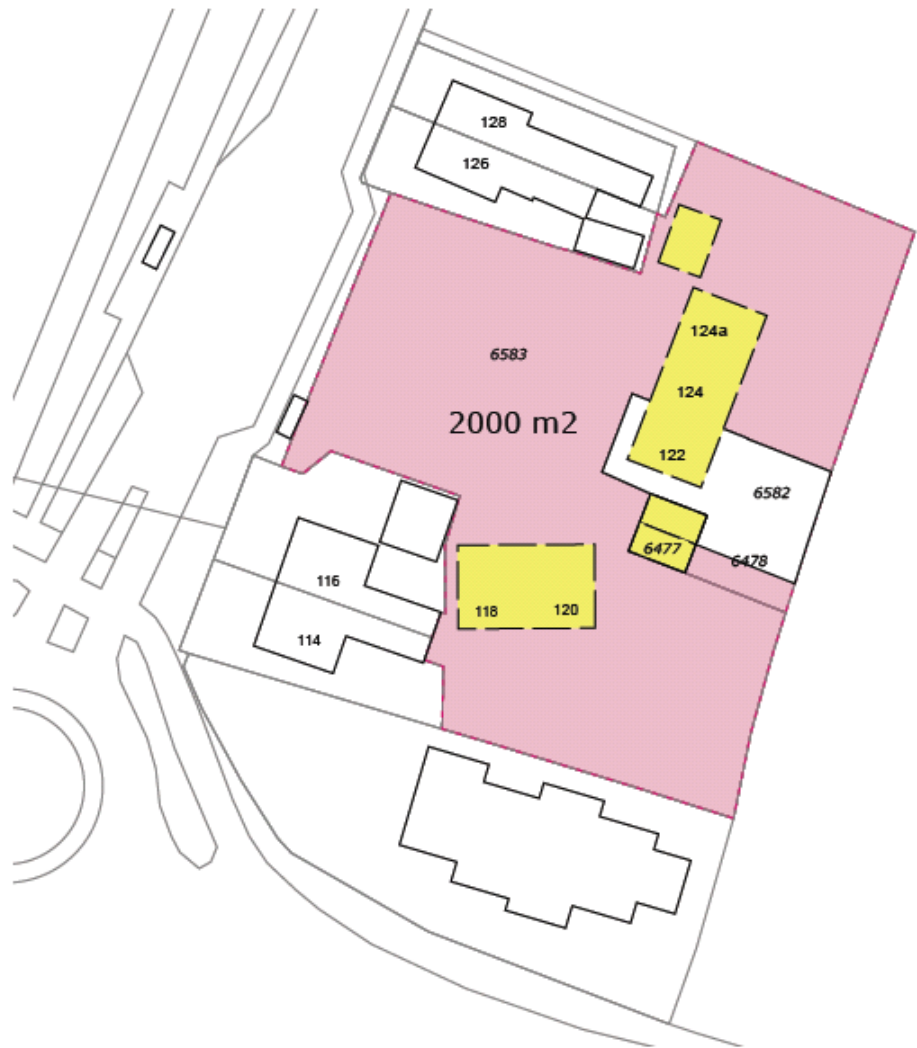
1.4 Bestaande en toekomstige situaties

Bestaande situatie van plangebied en directe omgeving

Hofland waar de ontwikkeling zal plaatsvinden, ligt ten noorden van het centrum van Mijdrecht. De straat Hofland is een voortzetting van de dijk Bozenhoven en de Dorpsstraat. De straat Hofland ligt verhoogd op de dijk. De onbebouwde gebieden rond Hofland liggen enkele meters lager dan de kruin van de dijk.

Aan de westzijde van Hofland is een park gelegen met daarachter een woonwijk. Aan de oostkant is het industriegebied Noord-Oost gesitueerd. De lintbebouwing aan de Hofland heeft geen duidelijk karakter qua architectuur. Het is een verzameling van allerlei architectuurstromingen en tijdsinvloeden. Karakteristiek voor de lintbebouwing is dat deze een verspringende rooilijn vertoont.

Het plangebied aan de Hofland waar de ontwikkeling zal plaatsvinden, is gelegen tussen de huisnummers 116 en 126. Op dit terrein staan vijf woningen rond een hofje. Aan of bij deze woningen is een aantal garages/bergingen gerealiseerd. Op de afbeelding op de volgende pagina is dit weergegeven. De woningen en garages zijn de gele/oranje vlakken.



De huisnummers 118, 120 en 124, 124a staan allemaal op één kadastraal perceel (nummer 6583) en behoren tot het plangebied wat (her)ontwikkeld zal worden.

Het gebouw aan de Rondweg 1 is een notariskantoor en grenst met de achterzijde aan het plangebied. Woning 114 en 116 grenzen eveneens met de achterzijde aan het plangebied. Woning 116 heeft op de kavel een garage, die tot aan de perceelsgrens loopt. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een brede sloot en een groenzone. De bomen tussen het plangebied en de sloot en groenzone zijn niet van een dusdanige kwaliteit en waarde dat deze behouden moeten blijven. Aan weerszijden van de Hofland bevinden zich bushaltes.

Toekomstige situatie

Het project is een inbreidingsproject. Het project bestaat uit de ontwikkeling van een hofje met nieuwbouw van 4 woonhuizen. Deze woningen worden uitgevoerd als twee 'twee-onder- één-kap woningen' met garages aan de buitenzijde. Bij elke garage is een parkeerplek voor één auto (parkeren op eigen terrein).

Daarnaast biedt de locatie plaats aan parkeren voor de woningen en bezoekers, openbaar gebied en de ontsluiting van de kavels op de Hofland.

De woningnummers 118 en 120 zullen worden gesloopt. Evenals de bijgebouwen op deze kavels. De nummers 122, 124 en 124a blijven gehandhaafd. De garages bij de woningen met huisnummers 120 en 122 staan op kadastraal nummer 6477. De garages/bergingen worden gesloopt en herbouwd. Een afbeelding van de huidige situatie is opgenomen op de vorige pagina. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen van de toekomstige situatie. In **bijlage 1** is van de toekomstige situatie een stedenbouwkundig ontwerp op schaal opgenomen.



NIEUWBOUWPLAN HOFLAND TE MIJDRECHT

BOUWKUNDIG ADVIESBURO BMN AGAAT 9 3641XA MIJDRECHT
 TEL; 0297-283217 INTERNET (gerardverwer@hetnet.nl) Schaal 1 a 500
 Datum: 21 Augustus 2015 Gew:04 Aug 2015/14 Aug 2015/10 NOVEMBER 2015

Afbeelding toekomstige situatie (met rood de nieuwe bebouwing)

De beukmaten van de nieuwe woningen zijn 6 meter. De diepte van de woningen is ongeveer 10 meter. De woningen zijn maximaal twee lagen met een kap. De nieuwe kavels variëren van 125 m² tot 382 m².

Behalve woningen staan er aan de Hofland nog een aantal bomen. De gemeente heeft aangegeven dat deze bomen niet bijzonder zijn en dat dus geen kapvergunning nodig is. Het is namelijk de vraag of deze behouden kunnen blijven. De boom aan de straat nabij de bushalte moet worden gekapt omdat deze te dicht bij de woningen zal komen te staan en een belemmering vormt voor de op te graven persleiding. Over het opgraven van de persleiding is overleg geweest met het Waternet. Het Waternet is hiermee akkoord.

Stedenbouwkundige afweging en context

Huisnummers 116 en 126 vormen de laatste lintbebouwing bij de kruising van Hofland en Dukaton/Rondweg. De analyse toont dat de rooilijn van de woningen aan het lint verspringt en dat er hier en daar doorkijkjes zijn vanaf de weg naar het achtergebied. Het stedenbouwkundig model is onder andere op deze aspecten gebaseerd. Tussen de bestaande woningen (nummers 116 en 126) wordt het lint hersteld, door toevoeging van twee woningen (twee-onder-één kapwoning) met garages aan buitenzijde. Naast deze twee woningen is de ontsluiting ingepast van de woningen die in de tweede lijn worden ontwikkeld. Zie onderstaande afbeelding voor een "artist impression" van het herstellen van het lint door toevoeging van de nieuwe woningen.



Afbeelding Artist impression Hofland: herstel van lint

De twee andere nieuwe woningen die in de tweede lijn worden ontwikkeld, komen aan een openbare ruimte te staan, als woningen rond een hof. Het betreft 2 geschakelde twee-onder-één kapwoningen plus garages. Deze woningen zijn van hetzelfde type als de nieuwbouwwoningen aan de Hofland.

Bereikbaarheid locatie

De ontsluiting van de woningen rond het hofje vindt plaats vanaf de Hofland tussen de twee nieuwe woningen en de bestaande woning met huisnummer 126. Er is een bushalte op de Hofland. Het bushokje van deze halte moet iets verplaatst worden. Dit gebeurt in overleg met de gemeente.

Inrichting openbare ruimte

Binnen de openbare ruimte is de ontsluiting van de kavels en een deel van de parkeerbehoefte opgelost. Alle nieuwe kavels hebben daarnaast buiten de garage, mi-

nimaal één parkeerplek op eigen terrein. Bezoekers parkeren op de parkeerplaatsen binnen het hofje.

Daar waar de kavels grenzen aan de kavels van bestaande woningen of aan de openbare ruimte zullen de erfafscheidingen worden meeontworpen, gebouwd, als haag of een combinatie van beiden.

De inrichting van de openbare ruimte gebeurt met hoogwaardige materialen, zoals gebakken klinkers en bijvoorbeeld open verharding met gras op de plaats van de parkeerplaatsen.

De inrichting vindt plaats conform het door de gemeente De Ronde Venen opgestelde Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte (1 oktober 2005).

Veiligheid

De woningen krijgen het politiekeuwerk en zijn brandveilig. Ze worden gebouwd conform het Bouwbesluit.

2 Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt onder andere de Nota Ruimte. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied is het volgende nationale belang relevant: "Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten."

Het rijksbeleid laat zich verder niet specifiek uit over betrekkelijk kleinschalige ontwikkelingen zoals de voorgenomen ontwikkeling. In het plan is rekening gehouden met de relevante belangen voor het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (hierna: PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2012 (hierna: PRV) zijn op 4 februari 2013 door Provinciale Staten vastgesteld. De PRS beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Utrecht voor de periode tot 2028. Het ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat daarbij voorop.

De provincie Utrecht moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers: een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en een landelijk gebied met kwaliteit.

Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, wordt de vitaliteit van dorpen en steden behouden. Ten minste twee derde deel van de provinciale opgave dient binnenstedelijk (zowel steden als dorpen) gerealiseerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat regels voor gemeenten. De volgende regels zijn van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Uit artikel 3.1 Stedelijk gebied van de Provinciale Ruimtelijke Verordening blijkt dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan moet dan een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Dit geldt zowel voor het bouwen als renoveren van kantoren en woningen als het herstructureren of aanleggen van woonwijken. Het is van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS.

In dit plan worden de woningen duurzaam gebouwd. De woningen worden voorzien van zonnecollectoren met een capaciteit van 60% opbrengst van het gemiddelde stroomverbruik van een gezinswoning. Ten behoeve van de verwarming zal een warmte terugwin installatie worden aangebracht.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Ronde Venen

De Structuurvisie voor De Ronde Venen is op 17 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en het gemeentelijk ruimtelijk beleid op lange termijn beschreven. De Structuurvisie heeft een looptijd tot 2030.

In de Structuurvisie is te lezen dat het beleid ten aanzien van wonen zich richt op een toekomstbestendige woningvoorraad, gelet op woonwensen, duurzaamheid en woningmarkt.

Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor nieuwbouw is bouwen binnen de rode contour, verdichten op inbreidingslocaties, en meervoudig ruimtegebruik, ofwel het combineren van functies op één locatie. Transformeren en herstructureren van wijken en gebieden die niet meer goed aan de woonwensen voldoen (herontwikkeling van bestaande bebouwde ruimte).

Uit woningbehoefteonderzoek (2012) blijkt dat tot en met 2020 750 tot 1.150 woningen nodig zijn. Deze behoefte kan ruimschoots binnen de huidige rode contouren worden opgevangen door het invullen van inbreidingslocaties en herstructurering.

Het voorgenomen initiatief past goed in de structuurvisie van de gemeente De Ronde Venen. Twee verouderde woningen worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen vier nieuwe woningen die duurzaam en energiezuinig zijn.

Woonvisie De Ronde Venen

De Woonvisie De Ronde Venen van 22 januari 2012 volgt de Woonvisies van de voormalige gemeenten Abcoude (2009) en De Ronde Venen (2005) op. De Woonvisie biedt input voor de gemeentelijke structuurvisie, die hiervoor is beschreven.

Met de Woonvisie bepaalt de gemeente haar visie, ambitie en maatregelen op het gebied van wonen in De Ronde Venen voor de periode tot en met 2020. De gemeente wil graag een vitale en aantrekkelijke woongemeente blijven. Hiervoor is meer doorstroming nodig op de woningmarkt. De Woonvisie zet daarom in op het bereiken van meer doorstroming op drie manieren: bouwen voor kwaliteit, beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het vermarkten van De Ronde Venen als woongemeente.

Bij nieuwbouw ligt de focus van de gemeente op kwaliteit. Nieuwe woonmilieus: enerzijds wonen in het landschap, anderzijds gelijkvloerse woningen in huur-/koopsegment, voornamelijk in de centra.

Voorwaarden: woningen zijn een aanvulling op bestaande voorraad, energiezuinig, flexibiliteit (levensloopbestendig) en vroegtijdig betrekken van de woonconsument.

De gemeente geeft aan dat zij de bestaande voorraad beter wil benutten door verkoop huurwoningen, renovatie/woningverbetering, andere woonruimteverdeling.

In 2011 heeft de gemeente samen met woningcorporatie GroenWest (voorheen Westhoek Wonen) een woonwensenonderzoek gehouden. Op basis hiervan is door adviesbureau Rigo een woningbehoefte tot en met 2020 bepaald. Uitgaande van de geschetste bevolkingsontwikkeling zijn er 750 extra woningen nodig tot en met 2020. Wanneer er meer vestigers kunnen worden aangetrokken, loopt de behoefte op tot 1.150 woningen. De maximale woningbehoefte tot en met 2020 komt uit op 1.500 woningen. De gemeente ziet een aantal van 1.150 woningen als realistische ambitie.

Bij het bouwen van de 1.150 woningen die er nodig zijn tot en met 2020, is het noodzaak woningen en woonomgevingen te realiseren die een toevoeging zijn op de bestaande voorraad.

Voor Mijdrecht gelden de volgende aantallen:

Minimale opgave: 150 woningen

Realistische opgave: 250 woningen

Planvoorraad: 186 woningen

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt een behoefte aan eengezinskoopwoningen, terwijl er een overschot aan eengezinshuurwoningen wordt geconstateerd. Ook is er een uitbreidingsbehoefte wat betreft gelijkvloerse woningen, zowel voor koop maar met name voor huur. In eerste instantie bouwen voor ouderen en voor doorstromers die een iets grotere woning willen. Dit heeft het grootste effect op doorstroming in de hele woningvoorraad.

Uitgangspunt van de gemeente bij inbreiding is dat het de kwaliteiten van de bestaande stedenbouwkundige structuur versterkt.

De gemeente verwacht van initiatiefnemers dat zij in een vroegtijdig stadium in gesprek gaan met woningzoekenden en woningen ontwikkelen die aansluiten bij woonwensen en financiële mogelijkheden.

Er zijn door initiatiefnemer vroegtijdig gesprekken met potentiële kopers gevoerd.

De voorgenomen ontwikkeling waarbij twee huizen worden gesloopt die niet meer voldoen aan de woonwensen van deze tijd en vier nieuwe huizen (twee maal twee-onder-één-kap woning) worden gebouwd sluit aan bij de woonvisie. Voor Mijdrecht is een behoefte aan iets grotere woningen zoals twee-onder-één-kap woningen. Deze toevoeging vindt plaats via sloop en inbreiding. De kwaliteit van de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt met dit initiatief versterkt.

Welstandsnota De Ronde Venen

De Woningwet die met ingang van 1 januari 2003 is ingevoerd, roept de gemeenten op om welstandsbeleid te voeren. De gemeente De Ronde Venen heeft integraal ruimtelijk beleid ontwikkeld in een welstandsnota, waar de onderlinge samenhang tussen de hoofdgroenstructuur, de openbare ruimte en de karakteristieken van de bebouwing tot uiting komt.

Deze eigenschappen zijn vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger inzicht geven in het beleid voor de openbare ruimte en een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan.

Bij iedere aanvraag om een bouwvergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde gebouw wordt beoordeeld. Deze beoordeling is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet.

Op 11 februari 2015 is een positief welstandsadvies verkregen voor de oprichting van de vier woningen en de vier garages op de Hofland tussen 116 en 124.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is vastgesteld in de gemeenteraad van 22 november 2012. Gemeenten zijn op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Daarnaast heeft de gemeente op grond van de Waterwet de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afmoeiend hemelwater. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken. Op basis van de wet gemeentelijke watertaken zijn onderstaande doelen te onderscheiden:

- zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier);
- zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater;
- zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

Genoemde zorgplicht heeft geleid tot een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. In dit rioleringsplan staan de hoofdlijnen van de aanpak om de doelen te halen. Aan de hand van onder andere inspecties en samenloop met andere werkzaamheden wordt jaarlijks bekeken welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Dit wordt vastgelegd in een operationeel jaarprogramma.

In het rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente haar zorgplichten de komende planperiode vorm geeft.

In paragraaf 3.3. is de op grond van artikel 3.1.1 en 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verplichte watertoets voor de ontwikkeling aan de Hofland opgenomen.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling gemaakt worden in soorten- en gebiedsbescherming. Soortenbescherming vindt plaats via de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde gebieden die onder de Natuurbeschermingswet 1998 (herzien op 1 oktober 2005) vallen, liggen op geruime afstand van het projectgebied (Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en De Haeck). Het is niet aannemelijk dat deze kleine ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur.

Het betreft een dusdanig kleinschalige ingreep dat dit geen significante gevolgen heeft voor het Natura 2000 gebied of de Ecologische Hoofd Structuur.

Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschemde soorten in het geding komen. Als deze soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ontwikkeling bedreigd worden moet ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Het gaat hier om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De te slopen bebouwing is dichtgeplakt door initiatiefnemer. Beschemde dieren komen niet in het geding door deze ontwikkeling.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Op basis van deze wet moet een ruimtelijk plan getoetst worden op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.

Om eventuele archeologische waarden op te sporen, heeft het bureau voor archeologie een onderzoek uitgevoerd (rapport van 8 september 2014).

Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat in het westen van het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn uit de 16e of 17e eeuw. Mits graafwerkzaamheden niet tot in het archeologische niveau gaan en een

archeologie vriendelijk funderingsplan wordt gebruikt die de grond minimaal verstoort, zijn nadere maatregelen niet noodzakelijk.

Bureau voor Archeologie adviseert daarom het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval erop dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente De Ronde Venen. Voor het volledige archeologisch onderzoek wordt verwezen naar **bijlage 2**.

3.3 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.1 en 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is in het kader van een bestemmingsplan een watertoets verricht. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder het systeem van oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en waterkeringen, de waterkwaliteit en de riolering.

De waterparagraaf is het resultaat van het overleg proces met de waterbeheerder (de watertoets) en geeft inzicht in de wijze waarop het geldende waterbeleid is vertaald naar het ruimtelijk plan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen van toekomstige ontwikkelingen voor de waterhuishouding. De watertoets is bedoeld om de gevolgen van ruimtelijke plannen voor het functioneren van het watersysteem in beeld te brengen. Als negatieve effecten optreden, worden alternatieven voor het voorgestelde plan beschreven en wordt een overzicht gegeven van compenserende en mitigerende maatregelen.

Besluit op de ruimtelijke ordening

Zoals hierboven reeds uiteengezet verplicht artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal en stroom-

gebiedsgericht aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De uit de KRW voortkomende milieudoelstellingen en maatregelen zijn verwerkt in de waterbeheerplannen van de waterschappen.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de tot dan geldende wetten voor het waterbeheer in Nederland (Wet op de waterhuishouding, Wet op de waterkering, Grondwaterwet, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming).

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Keur

Op 13 oktober 2011 is de Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) vastgesteld. De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de wateraan- en -afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen, waarop echter door het waterschap ontheffing kan worden verleend. Onder andere twee artikelen van de Keur die bij dit ruimtelijk plan bijzonder van belang zijn, zijn:

• Artikel 3.2.1, eerste lid: Op grond van dit artikel uit de Keur is het niet toegestaan primaire, secundaire en tertiaire wateren direct of indirect met elkaar of met andere wateren in verbinding te brengen, geheel of gedeeltelijk te dempen of van richting, vorm, afmeting of constructie te veranderen. In de beleidsnota Inrichting, Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van

AGV op 9 maart 2006 zijn de voorwaarde voor het afgeven van een ontheffing op het bovengenoemde artikel uit de Keur opgenomen.

• Artikel 3.7.1: Op grond van dit artikel uit de Keur is het verboden om meer dan 1.000 m² verhard oppervlak aan te leggen binnen stedelijk gebied. Verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem en rioleringssysteem, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie naar het grondwater. Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, verdichting in bestaand stedelijk gebied of de aanleg van wegen is sprake van verharding van gebieden waar voorheen water in de bodem kon worden geborgen. De toename van de belasting van het oppervlaktewatersysteem moet worden gecompenseerd door de initiatiefnemer. Dat betekent dat het watersysteem na de realisering van de verharding niet zwaarder belast mag worden dan voordien. Bij de aanleg van 1.000 vierkante meter of meer verhard oppervlak in stedelijk of glastuinbouwgebied of meer dan 5.000 vierkante meter in overig gebied, dient binnen het betreffende peilgebied een gebied ter grootte van tenminste 10% van de totale toename in verhard oppervlak ingericht te worden voor extra waterberging.

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een toename van verharding mogelijk zou maken.

Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21 ste eeuw

Dit kabinetsstandpunt uit december 2000 geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van veiligheid en wateroverlast. In dit beleidsstuk wordt de watertoets geïntroduceerd om te voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UWV) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) het Bestuursakkoord Water ondertekend.

Doel van het Bestuursakkoord Water is te blijven zorgen voor:

- veiligheid tegen overstromingen
- een goede kwaliteit water
- voldoende zoet water

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) zorgt voor schoon water op het juiste peil en voor droge voeten in het beheergebied. In dit Waterbeheerplan staat welke doelen AGV de komende zes jaren nastreeft en op welke manier het waterschap die doelen wil bereiken. Het WBP is een regionale doorvertaling van het provinciale waterbeleid. De drie provincies waar AGV binnen valt (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) toetsen het WBP en verlenen goedkeuring. De essentie van dit nieuwe Waterbeheerplan (WBP) is dat AGV de planperiode gaat gebruiken om door te gaan met het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen, voldoende water en schoon water. Initiatiefnemer heeft Waternet ingelicht over de voorgenomen ontwikkeling. Waternet is de gemeenschappelijke uitvoeringsorganisatie van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam. Voor Waterschap Amstel Gooi en Vecht voert Waternet het zuiveren van afvalwater, onderhoud van de dijken en het beheer van oppervlaktewater uit. Onderstaande watertoets is uitgevoerd door Waternet.

Watertoets

Het project is gesitueerd op de waterkering genaamd Hofland, de bestaande woningen hebben de nummers 118 t/m 124 gekregen. Aan de zuid/oostzijde bevindt zich de ringvaart met daarachter het industrieterrein van de gemeente de Ronde Venen. Aan de andere zijde bevindt zich een woonwijk die de naam draagt Hofland Noord/Noord.

Toekomstige ontwikkelingen

Het project omvat de volgende onderdelen:

- handhaven van de bestaande 3 woningen;
- het slopen en herbouwen van 2 vrijstaande garages;
- het slopen en herbouwen van 2 bestaande woningen, beide nieuwe woningen krijgen een eigen garage;
- het bouwen van 2 nieuwe woningen met garage aan Hofland. Deze beide woningen gelden als inbreiding en maken het lint, dat Hofland vormt, compleet.

Waterkeringen

De oever van de waterkering aan zuidoost zijde is voorzien van een schoeiing. De beide garages die worden herbouwd worden op de rand gezet, daarmee de bestaande schoeiing versterkend. De nieuw te bouwen woningen worden voldoende ver van de waterkant gebouwd en hebben daardoor geen enkele invloed op de waterkering.

Waterkwantiteit en berging

In de bestaande situatie is een verhard gedeelte van ongeveer 400 m² aanwezig, het oppervlakte water hiervan wordt geloosd op het gecombineerde rioolstelsel van de gemeente. In de nieuwe situatie wordt het verharde gedeelte van het terrein uitgebreid naar ongeveer 600 m². Omdat aan de zuid/oostzijde de ringvaart aan het terrein grenst, zal het oppervlakte water direct geloosd worden op het open water. De hoogste waterstand is gelijk aan de hoogte van het water in de Ringvaart. De hoogte hiervan is plus/minus 60 cm onder het maaiveld wat betekent dat de fundering van de woningen in den droge kan worden aangelegd.

Grondwater

De gemeentelijke grondwateromvorming voor nieuw in te richten gebieden stelt eisen aan de ontwatering (afstand tussen het maaiveld en het grondwater) om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Bij bouwen zonder kruipruimtes dient de ontwatering minimaal 0,5 m te zijn. Maximaal één keer per twee jaar mag gedurende maximaal vijf aaneengesloten dagen een ontwatering van kleiner dan 0,5 m optreden. Aangezien er geen ondergrondse constructies worden gerealiseerd, is er geen sprake van obstructie van de grondwaterstroming.

Waterkwaliteit en riolering

Het gebruik van uitlopende materialen wordt voorkomen tijdens de bouw- en gebruiksfase. Ten aanzien van uitloogbare materialen zullen de richtlijnen van Waternet JAGV worden gevolgd (geen gebruik van: PAK, lood, zink en koper). Bij het beheer zal ook zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater. De wegen zullen regelmatig worden geveegd.

Hemelwater

Zoals in het voorgaande is aangegeven, grenst het terrein aan de ringvaart. Het is door de aanwezigheid van dit open water dat de lozing van het hemelwater op deze vaart zal plaatsvinden. Vanaf de 2 woningen met garage aan Hofland zal een afvoerleiding in het terrein worden aangebracht die langs de bestaande woningen in de Ringvaart zal lozen. Op dezelfde manier zal het hemelwater van de andere te bouwen onderdelen worden geloosd.

Leidingen

In het terrein bevindt zich een vuilwater persleiding. Deze leiding bevindt zich op een plaats waar de fundering van een van de woningen aan Hofland moet komen. In nauw overleg met het Waternet zal deze leiding worden omgelegd. Dit tracé is aangegeven op de situatie tekening. Voor deze leiding zal een zakelijk recht worden opgesteld dat bij koop van de grond en de woning aan de koper zal worden overhandigd.

Vergunningen

Voor de werkzaamheden zoals beschreven in deze waterparagraaf heeft Waternet reeds een watervergunning verleend met kenmerk 13.191152 d.d. 27 Januari 2014.

3.4 Milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken worden en zorgvuldig worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregeling en planologie voort te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

De VNG heeft een handreiking (2009) opgesteld waarbij richtafstanden zijn opgenomen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

In de directe omgeving van het projectgebied is een notariskantoor gevestigd. De grond van dit notariskantoor heeft de bestemming Gemengd-2. Hier zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan.

Volgens de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering (2009) heeft de bestemming overige zakelijke dienstverlening (kantoren) een richtafstand van 10 meter. De nieuwe woningen worden op een afstand van 10 meter van het notariskantoor gebouwd. Met het initiatief worden omgekeerd ook geen hinderlijke activiteiten toegevoegd.

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan dus geen belemmeringen voor het initiatief.

3.5 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt regels om de bodem te beschermen. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk gemaakt worden. Hierbij is het van belang te weten of er bodemverontreiniging is

die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over bodemkwaliteit nodig.

Het 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 voor de voorgenomen functie(s).

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te kunnen vastleggen, heeft bureau Grondslag een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek van 28 december 2010 blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Zie **bijlage 3** voor het gehele bodemonderzoek.

3.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids-overlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Het voorgenomen initiatief valt binnen de zonering van een aantal wegen.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied
- het aantal rijstroken

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 200 meter
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 250 meter
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidgevoelige bestemmingen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen. Het college van B&W kan eventueel hogere grenswaarden vaststellen.

Het projectgebied valt binnen de 200 meter brede geluidszone van de Hofland, de Rondweg en de Dukaton. Een akoestisch onderzoek is dan ook uitgevoerd door BVA te Zwolle. Zie **bijlage 4** voor het gehele onderzoek. Uit het akoestisch onderzoek van 4 augustus 2014 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer op de omliggende wegen rondom de nieuwbouw op een aantal gevels wordt overschreden. De Wet geluidhinder schrijft voor dat de maatregelen in de volgorde bron, overdracht en ontvanger moeten worden onderzocht.

Het verlagen van de maximumsnelheid naar 30 km/uur op de Hofland is onvoldoende effectief. De hoogst berekende waarde komt, bij 30 km/uur op de Hofland, uit op ca 59 dB op de voorgevels van woningen C en D. Ook het toepassen van een stiller wegdek biedt geen soelaas. Ook het stilste wegdektype komen de berekende waarden nog ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een geluidsschem en/of geluidswal is vanuit stedenbouwkundig opzicht, gezien de ligging van de nieuwbouw en de omgevingskenmerken, geen voor de hand liggende optie.

Indien blijkt dat de voorgedragen oplossingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, vervoerskundig of financieel opzicht niet mogelijk zijn of onvoldoende effect hebben, kan het college van B&W een hogere grenswaarde verlenen. De wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden.

Het college van B&W zal voor deze ontwikkeling een hogere grenswaarde vaststellen.

3.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- de ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van de ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren;

- de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor:

- woningbouwlocaties met minder dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- infrastructuur bij minder dan 4% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

De omgevingsvergunning maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Conclusie is dat de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' zal verslechteren door het plan. Nader onderzoek is dus niet nodig.

3.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in

acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de persoonendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit raadpleging van de risicokaart (www.risicokaart.nl op 19 juni 2014) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes (N201) en van leidingen ligt.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan dus geen belemmeringen voor het initiatief.

3.9 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het initiatief.

3.10 Verkeer en parkeren

Vanaf de A2 tussen Amsterdam en Utrecht is Mijdrecht te bereiken via de provinciale weg N201. De straat Hofland is de entree van de noordzijde van Mijdrecht. Aan de zuidkant is Mijdrecht te bereiken via de Bozenhoven. Tussen deze twee straten ligt het centrumgebied (de Dorpsstraat).

Door het toevoegen van twee woningen in het plangebied zal het aantal vervoersbewegingen op de Hofland niet significant toenemen.

De bewoners parkeren op eigen terrein (voor de garagebox) of in de openbare ruimte.

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In de huidige opzet zijn 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte geprojecteerd. Verder is rekening gehouden met 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal zijn er 12 parkeerplaatsen.

3.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- 1 Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten plan-MER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (be-

stemmingen)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.

In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Indien belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

- 2 In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
- 3 Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

De omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing maakt het mogelijk dat twee bestaande huizen worden gesloopt en vier nieuwe huizen worden gebouwd.

De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 hectare of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer).

Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op geruime afstand. Gelet op de soort activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht.

De Provinciale Staten van Utrecht hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals hiervoor is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij deze ontwikkeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieu-gevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

3.12 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is per 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer dit besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Kleinschalige woningbouw binnen lintbebouwing is in beginsel geen stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder duurzame verstedelijking van toepassing is. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd (ABRvS 18 december 2013). Als deze uitspraak naar analogie wordt toegepast op de ontwikkeling aan de Hofland (toevoeging van 2 woningen) dan moet dus de behoefte in het

kader van de uitvoerbaarheid worden aangetoond en hoeft de ladder duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

Op basis van de gemeentelijke woonvisie en provinciale woonbehoefte kan worden gezegd dat het initiatief van de bouw van vier woningen voorziet in een behoefte. In deze behoefte wordt voorzien door herstructurering in bestaand stedelijk gebied. Twee woningen worden gesloopt en vier (twee-onder-één-kap woningen) worden gebouwd. Er is dus een toevoeging van twee woningen aan de woningvoorraad.

Zekerheidshalve worden hieronder ook de stappen van de ladder duurzame verstedelijking doorlopen voor deze ontwikkeling.

- voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;

Op basis van de gemeentelijke woonvisie en provinciale woonbehoefte kan worden gezegd dat het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de woningvoorraad in de gemeente Mijdrecht voorziet in een behoefte.

- kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

In deze behoefte wordt voorzien door herstructurering in bestaand stedelijk gebied. Twee woningen worden gesloopt en vier (twee-onder-één-kap woningen) worden gebouwd.

- wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Dit is hier niet aan de orde.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal (vóór vaststelling van de omgevingsvergunning) wordt vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De projectomgevingsvergunning wordt met deze ruimtelijke onderbouwing en met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

(PM)

Tegelijkertijd wordt het plan doorgestuurd aan adviesinstanties voor overleg (bv. provincie en waterschap).

(PM)

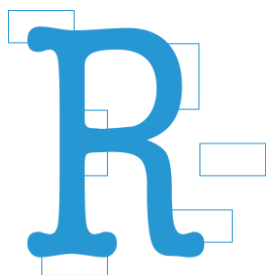
Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 2: Archeologie onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek



bureau RuimteWerk

Thorbeckegracht 39

8011 VN Zwolle

t 038 425 43 21

f 038 425 43 28

Kv K Zwolle 05063418

info@bureauruimteWerk.nl