

Ruimtelijke onderbouwing

Herenweg 96

projectnummer 15139



Opdrachtgever: A.Mulckhuyse Beheer BV
Herenweg 268
3645 DX Vinkeveen

Versienummer: 1.0
Datum: 14 december 2015
Auteur: I.M.E. Hazeleger
Controle: drs. I.M. Dias

Paraaf:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' and 'E'.

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	4
2 Planbeschrijving.....	5
2.1 Projectlocatie.....	5
2.2 Projectplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	8
3 Ruimtelijk beleid.....	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	9
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie ..	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie Wilnis Dorp	12
3.3.2 Woonvisie De Ronde Venen.....	13
4 Ruimtelijke aspecten	16
4.1 Planologische en stedenbouwkundige motivering	16
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
5 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	19
6 Milieu- en omgevingsaspecten.....	20
6.1 Bedrijven en milieuzonering.....	20
6.2 Externe veiligheid	20
6.3 Bodem (milieukundig)	21
6.4 Geluid	22
6.5 Luchtkwaliteit.....	22
6.6 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	23
6.7 Ecologie.....	24
6.8 Archeologie.....	26
6.9 Mer-beoordeling	27
7 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	29

1 Inleiding

In opdracht van A.Mulckhuyse Beheer heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 5 patiowoningen ter plaatse van de Herenweg 96 te Wilnis. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie heeft een oppervlak 1.700 m². De projectlocatie is gelegen in de kern van Wilnis aan de Herenweg 96 ingeklemd tussen de Duiker en de Krom. De kern betreft het gebied ten noorden van de Herenweg/Dorpsstraat en ten zuiden van de Ringvaart. In het oostelijk deel van dit gebied zijn een begraafplaats, een kerk en een school gelegen.

De Herenweg/Dorpsstraat doorkruist van oost naar west de kern van Wilnis. Het betreft een oud lint. Langs de Herenweg zijn met name woningen gesitueerd. De woningen ten zuiden van de Herenweg zijn te bereiken via bruggetjes. Bedrijvigheid is gesitueerd bij kruispunten. De Herenweg betreft voornamelijk woningen, de Dorpsstraat betreft een gemengd gebied, met detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie



2.2 Projectplan

De bestaande bebouwing aan de Herenweg 96 bestaat uit een vrijstaande woning. Daarachter staat een oud fabriekscomplex bestaande uit een hoofdgebouw en werkloods. Langs deze loods met hoofdgebouw loopt een smal pad naar het achter gebied, de legakker of de landtong. De legakker heeft aan de randen sloten. Aan de sloten liggen in een soort van slagorde links en rechts de woonarken. De woonarken hebben eigen grond en worden via een middenpad ontsloten.

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing van de loods met hoofdgebouw gesloopt. De bestaande woning aan de Herenweg wordt opgeknapt en krijgt een nieuwe erf-grens. In de ruimte die vrij komt door de te slopen bebouwing kan nieuwbouw plaats gaan plaatsvinden.

figuur 2. Foto's huidige situatie



figuur 3. Tekening huidige situatie

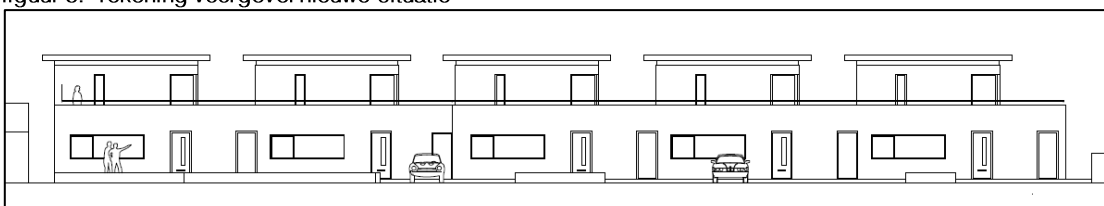


De nieuwbouw zal gaan bestaan uit 5 gekoppelde patiovilla's.
De patiovilla's bestaan uit een gesloten plint bestaande uit metselwerk als een soort van tuinmuur. De eerste verdieping van de villa's bestaat uit losse en van elkaar vrijstaande 'blokken' of doosjes. De woningen krijgen aan de voor- en achterzijde eigen buitenruimten.

figuur 4. Tekening achtergevel nieuwe situatie



figuur 5. Tekening voorgevel nieuwe situatie



figuur 6. schets toekomstige situatie



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert momenteel de beheersverordening 'Kom Wilnis', vastgesteld op 27 juni 2013, die de gebruiks- en bouwmogelijkheden bepaalt binnen het verordeningsgebied. De bestaande functies in het gebied zijn behouden. De uitgangspunten van deze verordening zijn hierbij als volgt:

- regelen van het bestaande legale gebruik;
- waar mogelijk behoud van de planologische ruimte;
- actualisatie van het planologische regime aan de hand van het gemeentelijk handboek.

figuur 7. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Artikel 3 Aanvullende bouw- en gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 geldt, voor zover het bestaande legale gebruik (bouwen en gebruik) afwijkt van hetgeen in artikel 2 is geregeld, het volgende:

- de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande legale bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande legale gebruik;
- bestaande legale bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Binnen de bestemming wordt wonen toegestaan echter de nieuwe woningen zijn strijdig met het bestemmingsplan aangezien de nieuwe woningen buiten het bouwvlak geprojecteerd zijn. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en

cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio 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.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikke-

ling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van 5 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Alle tredes dienen goed gemotiveerd te worden. Deze tredes worden gemotiveerd in paragraaf 4.2..

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. De huidige structuurvisie, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS), is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de verordening staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. De huidige verordening, de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV), is ook op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten.

De provincie Utrecht moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken recreëren. Het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- accent op de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

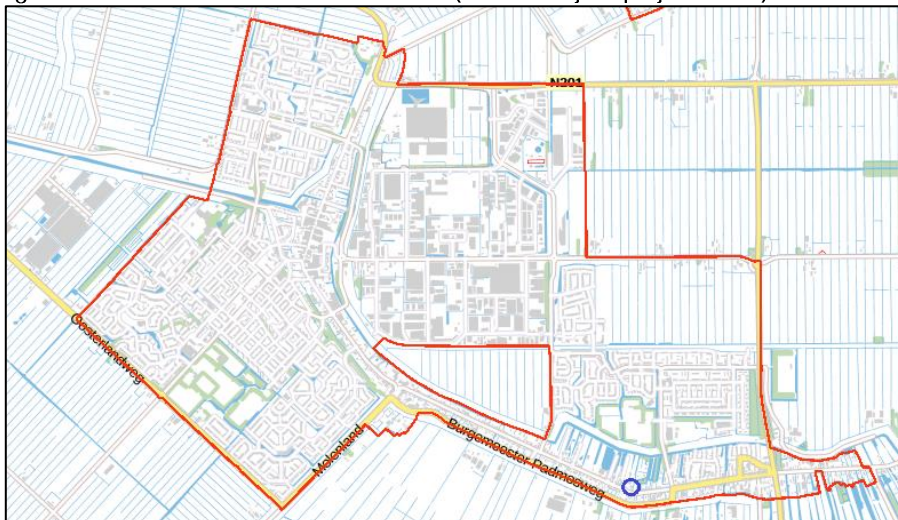
Pijler duurzame leefomgeving

Met de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving wordt voorgesorteerd op de klimaatverandering. De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Voor klimaatbestendigheid is het belangrijk te beschikken over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem en waterveiligheid. In de steden moet een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en werkklimaat behouden blijven. Bij de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties kan rekening worden gehouden met de gevolgen van bodemdaling en waterisico's.

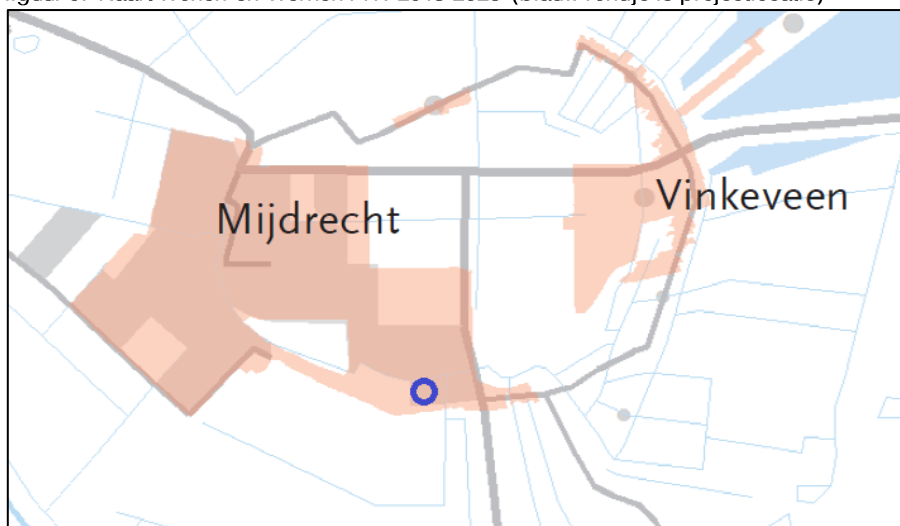
Pijler vitale steden en dorpen

Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, behouden we vitale dorpen en steden. Ten minste twee derde deel van de opgave dient binnenstedelijk (zowel steden als dorpen) gerealiseerd te worden. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk als er tegelijk voldoende aandacht blijft voor de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van de stedelijke gebieden en voor een recreatief aantrekkelijke en bereikbare kernrandzone.

figuur 8. Kaart rode contour PRV 2013-2028 (blauw rondje is projectlocatie)



figuur 9. Kaart Wonen en Werken PRV 2013-2028 (blauw rondje is projectlocatie)



De beoogde ontwikkeling is gelegen in het gebied Wonen en werken en binnen de rode contour en past daardoor binnen het Provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wilnis Dorp

Structuurvisie Wilnis Dorp is vastgesteld door Gemeenteraad De Ronde Venen, op 18 december 2008.

Het doel van de structuurvisie is om de sterke punten te behouden en waar mogelijk te versterken, en om de zwakke punten te verminderen en waar mogelijk op te heffen. Zo moet er een wensbeeld ontstaan voor Wilnis dorp voor de komende 10 tot 20 jaar. De structuurvisie moet een weloverwogen, integrale visie op Wilnis dorp zijn. Met 'integraal' wordt bedoeld, dat alle aspecten die voor de ruimtelijke ontwikkeling van belang zijn, worden bekeken. Daarbij wordt niet alleen naar ontwikkeling gekeken, maar ook naar het behoud van waardevolle elementen in Wilnis dorp.

Wilnis dorp wil vitaal blijven en met de tijd meegaan en tegelijkertijd zijn kwaliteiten en cultuurhistorie behouden en zelfs versterken. In grote lijnen wordt in deze structuurvisie de balans tussen behoud en ontwikkeling als volgt verwoord: Behoud waar het 'moet' en ontwikkeling of vernieuwing waar het kan. Dat doen wij door sommige bestaande functies en ruimtelijke elementen die bij Wilnis dorp niet meer passen te ontmoedigen en op den duur te vervangen door duurzame elementen, functies en ontwikkelingen. Deze passen beter in het dorp en versterken de huidige kwaliteiten en het vitale karakter van Wilnis dorp. Zo ontstaat de 'bril' waardoor wij kritisch en consequent kijken bij het beoordelen van alle toekomstige ontwikkelingen.

Thema Wonen

Ten aanzien van het thema wonen geldt welke elementen behouden moeten worden en welke elementen juist om ontwikkeling vragen.

Behouden

- De ruimtelijke structuur van Wilnis dorp als rustige en historische dorpskern
- Groen-blauwe karakter en bestaande recreatieve routes
- Bevolkingsopbouw
- Basisschool
- Speelvoorzieningen
- Ontmoetingsmogelijkheden bij de kerken
- Winkels
- Horeca

Ontwikkelen

- Zichtbaar maken van de historische structuur en het groen-blauwe karakter
- Bevorderen van de doorstroming van bewoners binnen de wijk
- Vergroten van de diversiteit van de woningen in prijs, woningtype en koop/huur
- Verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en nabijheid van het openbaar vervoer
- Verbeteren van de langzaam verkeer verbindingen met de omgeving
- Toekomstbestendige woningen
- Verbeteren milieukwaliteit van het woongebied

Thema Verkeer

Het verkeer in Wilnis dorp heeft te maken met enerzijds een ruimtevraag voor doorstroming en anderzijds een ruimtevraag voor langzaam verkeer, verblijven en parkeren. Omdat de ruimte beperkt is, zullen er keuzes moeten worden gemaakt. Uitgangspunt voor de structuurvisie zijn functionele en veilige verkeerssituaties.

3.3.2 Woonvisie De Ronde Venen

De Woonvisie De Ronde Venen volgt de Woonvisies van de voormalige gemeenten Abcoude (2009) en De Ronde Venen (2005) op. De Woonvisie is op 22 februari 2013 in werking getreden en biedt input voor de gemeentelijke structuurvisie, die aangeeft welk toekomstbeeld de gemeente nastreeft. Hierbij gaat het niet alleen over wonen, maar ook over land-schap, bedrijvigheid, recreatie en mobiliteit.

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 De Ronde Venen als woongemeente.

Onder meer door de financiële problemen op de woningmarkt is de doorstroming en bouwproductie stilgevallen. De woningmarkt is veranderd van een aanbod- naar vraaggestuurde markt. Veel maatregelen zullen landelijk moeten worden genomen. Lokaal kunnen we ook maatregelen nemen gericht op de lokale omstandigheden.

De woningvoorraad in De Ronde Venen sluit onvoldoende aan bij de woonwensen van de inwoners, blijkt onder meer uit het woningbehoefteonderzoek uit 2011. Mede hierdoor is er een gebrek aan doorstroming. De drie belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

1. Een eenzijdige woningvoorraad. Er staan veel eengezinswoningen in kindvriendelijke wijken. De behoefte hiernaar blijft groot, maar er is meer behoefte aan andere woningtypen en woonomgevingen die er nu nog te weinig zijn;
2. Vergrijzing. Door de vergrijzing neemt de behoefte aan gelijkvloerse woningen en wonen met zorg toe. Bij geen geschikt woningaanbod blijven senioren in hun huidige woning zitten, die geschikt zijn voor gezinnen, of wijken uit naar een andere gemeente;
3. Vastzittende woningmarkt. Er zijn veel voor jongeren geschikte woningen, maar deze komen te weinig vrij. Jongeren blijven thuis wonen of verhuizen naar een andere gemeente. Tegelijkertijd vestigen zich steeds minder mensen in de De Ronde Venen.

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. Dit komt overeen met de verwachtingen van verschillende marktpartijen die zijn geraadpleegd.

De gemeente heeft in het voorjaar haar projectenportefeuille geprioriteerd. Kijkend naar het woningbouwprogramma in de gemeente, ligt het aanbod hoger dan de woningbehoefte: 1.450 woningen. Worden de 'zachte' particuliere projecten niet meegerekend, ligt het aantal woningen dat tot en met 2020 gebouwd gaat worden op circa 1.200 woningen. Duidelijk is dat de omvang van het huidige programma de eigen woningbehoefte overstijgt: vestigers zullen aangetrokken moeten worden om projecten te realiseren. Gezien de positie van de verschillende kernen op de woningmarkt en de omvang van de projecten, zullen de extra inspanningen in Abcoude het kleinst en in Wilnis het grootst zijn.

De kwantitatieve opgave van 750 tot 1.150 woningen kan vertaald worden naar de verschillende kernen. Hiervoor zijn er in het woningbehoefteonderzoek drie indicatieve prognoses gemaakt voor de bevolkingsontwikkeling. Voor bepaling van de minimale uitbreidingsopgave van 750 woningen is uitgegaan van de prognose die voornamelijk uitgaat van de eigen behoefte. Ook wordt de opgave per kern in deze prognose mede bepaald door waar er gebouwd gaat worden, waarbij de totale behoefte 'verdeeld' wordt over de kernen. Wilnis kent daarin de grootste uitbreidingsopgave. De grote opgave voor Wilnis komt vooral doordat daar de meeste woningbouw is voorzien. Baambrugge, Amstelhoek, De Hoef en Waverveen hebben volgens deze prognose geen uitbreidingsopgave.

Op basis van andere prognoses wijzigt de behoefte naar kern, wat is meegenomen in de verdeling van een realistische opgave van 1.150 woningen. Een belangrijke aanname hierbij is dat de gemeente inzet op het aantrekken van vestigers, waarbij in de verdeling over de kernen rekening is gehouden met de migratietrend van de afgelopen jaren. Onderstaande

tabel geeft de woningbehoefte weer in zowel de minimale als realistische opgave, afgezet tegen het woningbouwprogramma. De verschillen per kern worden vervolgens toegelicht.

Tabel 1. uitbreidingsopgave naar kern in minimale en realistische opgave

	Minimale opgave	Realistische opgave	Planvoorraad
De Ronde Venen	750	1.150	1.540
Abcoude	30	300	305
Mijdrecht	150	250	186
Wilnis	440	200	490
Vinkeveen	130	300	406
Amstelhoek	0	50	123
gemeentebreed	0	50	30

Het voorgenomen bouwplan voorziet in woningbehoefte en is daarmee in overeenstemming met de Woonvisie.

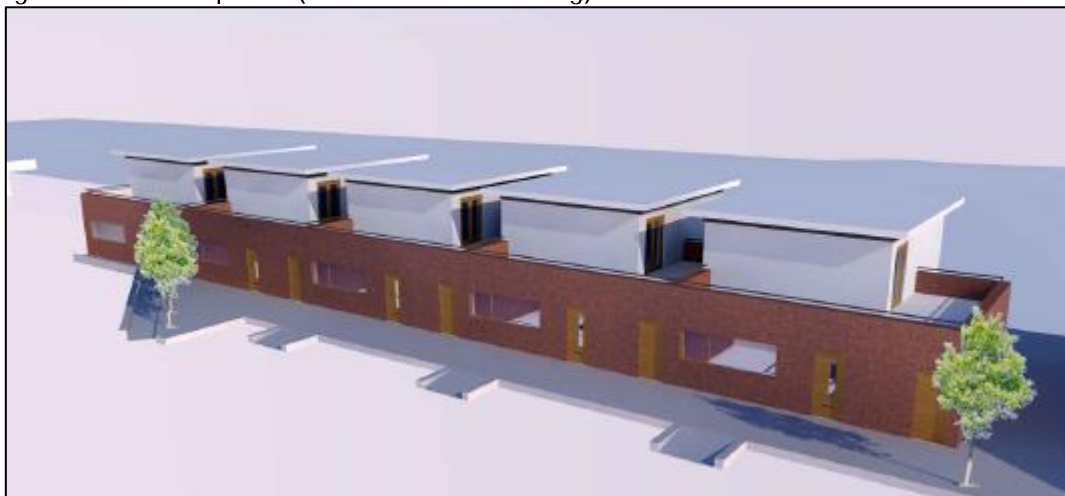
4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologische en stedenbouwkundige motivering

De Herenweg is een traditionele lintbebouwing die zeer karakteristiek is voor deze omgeving in de gemeente De Ronde Venen en Het Groene Hart in zijn algemeen. Kenmerk is een lintbebouwing van veelal vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers in de frontlijn met daarachter, als een soort van coulisse, grotere volumes in de vorm van bedrijfsgebouwen. Dat kunnen de traditionele agrarische gebouwen zijn, stallen en schuren, of de meer vroege industriële gebouwen zoals werkplaatsen en loodsden. Wonen en werken waren traditioneel aan elkaar verbonden. Op het achterland, de landtongen, vond je meestal geen bebouwing. Daar is in de loop der tijd verandering in gekomen door het plaatsen van woonarken of recreatie-achtige bebouwing. Die bebouwing op de landtongen is de laatste 30 jaar weer heel herkenbaar en karakteristiek geworden voor Vinkeveen, Mijdrecht en Wilnis. Zo kun je nu, naar onze beoordeling, spreken van een landschappelijke drie-traps raket. De kleine, maar wil in een strak ritme en patroon, bebouwing aan de straten, de lintbebouwing. De grotere volumes daarachter en dan, meestal verscholen voor de straat, de vrijstaande, zeer individuele, arken- en recreatiebouw.

Deze “organisatie” is ook kenmerkend voor de locatie aan de Herenweg 96. De bestaande bebouwing aan de Herenweg 96 bestaat uit een vrijstaande woning. Daarachter staat een oud fabriekscomplex bestaande uit een hoofdgebouw en werkloods. Langs deze loods met hoofgebouw loopt een smal pad naar het achter gebied, de legakker of de landtong. De legakker heeft aan de randen sloten, watergangen, die uit komen op de ringvaart die weer toegang geeft naar de verderop gelegen Vinkeveense Plassen en De Kromme Mijdrecht met de Amstel. Aan de watergangen liggen in een soort van slagorde links en rechts de woonarken. De woonarken hebben eigen grond en worden via een middenpad ontsloten. In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing van de loods met hoofdgebouw gesloopt. De bestaande woning aan de Herenweg wordt opgeknapt en krijgt een nieuwe erf-grens. In de ruimte die vrij komt door de te slopen bebouwing kan nieuwbouw plaats gaan plaatsvinden. Die nieuwbouw zal vorm krijgen in een groter volume zoals dat gebruikelijk is in de tweede lijn. De nieuwbouw zal zich wel voegen in de lijn en ritme van de woonarken. De nieuwbouw zal gaan bestaan uit 5 gekoppelde patiovilla's.

figuur 10. Impressie (bron: Architect T. Liemburg)



De patiovilla's bestaan uit een gesloten plint bestaande uit metselwerk als een soort van tuinmuur. De eerste verdieping van de villa's bestaat uit losse en van elkaar vrijstaande 'blokken' of doosjes die de individuele woning karakteriseren. De 'blokken' van de eerste verdieping liggen terug ten opzichte van de gevellijn van de begane grond. De blokken krijgen een groot dak overstek om meer karakter en kwaliteit toe te voegen. Het gevelmateriaal van de blokken, stucwerk in een lichte kleur, onderscheidt zich van het metselwerk van de begane grond. Op deze manier onderscheiden de begane grond en de eerste verdieping zich, naast het verschil in volume, nog meer van elkaar. De woningen krijgen aan de voor- en achterzijde eigen buitenruimten. De woningen zijn aan de voorzijde weliswaar gekoppeld maar zijn onderling achter de berging gescheiden van elkaar door de patio. De patio is een besloten binnenruimte waar de woon- en eetkamer op aansluiten. De woonkamer heeft aan de watergang een buitenruimte met een steiger. Deze ruimte staat in verbinding met de patio. Door de terug liggende 'blokken' op de eerste verdieping heeft de eerste verdieping een terras aan de zijde waar in de avond de zon onder gaat.

De woningen krijgen aan de straat eigen parkeerplaatsen. De woningen krijgen twee parkeerplaatsen per woning. Tussen de parkeerplaatsen en woningen krijgen de woningen nog een buitengebied of dek dat breed genoeg is om in de avondzon te kunnen zitten. De bewoners zullen door dit gemeenschappelijk dek een middel hebben dat hun kan verbinden. De lange gevel van de begane grond wordt tussen de derde en vierde woning onderbroken door een knip waardoor de vierde en vijfde woning iets verder terug liggen ten opzichte van de gevellijn van de eerste drie woningen. Daarmee past het blok zich aan de maat en schaal van het gebied aan zonder zijn eigen karakter te verliezen. Het metselwerk van deze delen zal in kleur iets van elkaar afwijken. Dat zal ook het geval zijn in de kleur van het stucwerk van de blokjes.

Door het slopen van de bestaande bebouwing en het plaatsen van de nieuwbouw achter de woningen aan de straat kan het bestaande zeer smalle pad naar de arken een normale weg worden. Hiermee zijn de arken bereikbaar voor de brandweer en ambulance. Dat is nu niet het geval. De parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen komen aan deze weg te liggen. De nieuwe weg geeft toegang tot de parkeerplaats van de woonarken. Op deze manier opent het achtergebied zich naar de Herenweg wat de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de omgeving ten goede komt.

Met dit plan worden de volgende doelen bereikt:

- is qua volume en stedenbouwkundig een plan dat past in de historische context van de specifieke locatie;
- is het bestaande, donkere en zeer vervallen bedrijfsgebouw vervangen door een lager en transparanter nieuwbouw dat de openheid tussen straat en het achtergebied bevordert;
- is een woningtype ontwikkeld dat aansluit op de behoefte van de regio waarbij door een vrije indeelbaarheid, de woning geschikt maakt voor verschillende doelgroepen. Aansprekend, met een gemeenschappelijk karakter en toch een eigen identiteit. Een aanvulling en aanwinst op het bestaande woningdifferentiatie.
- de woningen worden zoveel mogelijk neutraal in energie verbruik. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van duurzaam materiaal en slimme installaties die zo min mogelijk energie behoefte hebben, zoals zonnepanelen op het platte dak van de eerste verdieping, extra isolerende beglazing, duurzaam isolatiemateriaal in de spouw, enzovoorts.

Dit alles zal de bestaande karakteristiek van de locatie ondersteunen en de specifieke situatie zowel ruimtelijk als functioneel verbeteren.

figuur 11. Impressie gevelaanzicht (bron: Architect T. Liemburg)



4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Als we de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.2.1) langslopen kan het volgende geconcludeerd worden.

Stap 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Er is sprake van een actuele regionale behoefte, op basis van de recentelijk vastgestelde Structuurvisie De Ronde Venen en ook uit de Woonvisie De Ronde Venen. Aan deze behoefte kan deels worden tegemoetgekomen door deze ontwikkeling.

Stap 2: in hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

Er is hier sprake van een herstructurering door de sloop van één woning en 560 m² bedrijfsbebouwing voor de bouw van 5 patiowoningen binnen het stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stedelijk gebied wordt dus optimaal benut met deze ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de herstructurering voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet beoordeeld worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeersgeneratie

Op basis van kencijfers van het C.R.O.W. (publicatie 317) is de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte bepaald. Uitgangspunten zijn dat het gaat om een woonmilieutype Centrumdorps. Dit resulteert in een gemiddeld aantal voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag van 36 voor 5 woningen. De 5 woningen worden ontsloten via de Herenweg.

figuur 12. Uitkomst C.R.O.W tool

Verkeersgeneratie	
gemiddelde weekdag	36 mvt / etmaal +/- 5 %
gemiddelde openingsdag	36 mvt / etmaal +/- 5 %
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	37 mvt / etmaal +/- 5 % (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	37 mvt / etmaal +/- 5 % (gemiddelde werkdag / gemiddeld)
Parkeren	
minimaal	6 parkeerplaatsen
maximaal	10 parkeerplaatsen

Wilnis dorp kan geen ruimte bieden aan veel doorgaand autoverkeer, omdat de ruimte er simpelweg niet is. Stimuleren van een doorgaande route door Wilnis dorp is daarom niet wenselijk. Het verkeer dat door het dorp rijdt moet hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zijn. De verwachte verkeersintensiteit bij 30 km/h en eenrichtingsverkeer is laag. Toch is een toename niet wenselijk. Ontwikkelingen die veel extra verkeer tot gevolg hebben, zijn daarom niet passend in het dorp. Het verkeer in Wilnis dorp heeft te maken met enerzijds een ruimtevraag voor doorstroming en anderzijds een ruimtevraag voor langzaam verkeer, verblijven en parkeren. Omdat de ruimte beperkt is, zullen er keuzes moeten worden gemaakt. Uitgangspunt hierin zijn met name functionele- en veilige verkeerssituaties.

Parkeren

Op basis van de kencijfers van het C.R.O.W. geldt voor een rijtjeswoning in een weinig stedelijk gebied, in het centrum een minimale parkeernorm van 6 en maximale norm van 10 parkeerplaats. In voorliggend geval vindt het parkeren plaats op eigen terrein, waarbij 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er kan hiermee worden voldaan aan de parkeernorm.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader: Richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)

Onderzoek en conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde paarse boekje) van de VNG.

In het paarse boekje is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Relatie met projectgebied

De bebouwing rond en in het plangebied aan te merken als een rustige woonwijk aangezien rondom de locatie voornamelijk woningen zijn gelegen. Hierdoor leidt het realiseren van vijf woningen op de projectlocatie niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

6.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden over-

schreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Relatie met het projectgebied

Op basis van de gegevens uit de beheersverordening 'Kom Wilnis', vastgesteld op 27 juni 2013, kan geconcludeerd worden dat het projectgebied niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. Het voorgenomen initiatief zelf is ook geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

6.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Herenweg 96 is uitgevoerd door Bodemslag en gerapporteerd onder nummer 14272, d.d. 2 december 2015.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en waterbodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Herenweg 97 te Wilnis is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de opslag en het zuidelijk gedeelte van de werkplaats een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie aanwezig is, is bevestigd. Wel is de grootte en daarmee de omvang van de verontreiniging gewijzigd. Op basis van de nieuwe gegevens wordt de grootte van de verontreiniging op circa 830 m² geschat. Verticaal is de verontreiniging nog steeds tot circa 1,4 m-mv aanwezig. De omvang van het geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie betreft daarmee circa 1.162 m³. Uit voorgaand onderzoek (door Grondslag, project 14272, d.d. 29 januari 2009) blijkt dat er geen sterk verhoogde concentraties van minerale olie in het grondwater aanwezig zijn. De verontreiniging is daarmee immobiel van aard.

In het grondwater is enkel een licht verhoogde concentratie aan PAK gemeten. De verontreiniging met PAK is daarmee immobiel van aard. De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de huidige bestemming. Ten behoeve van een aanvraag voor een bouwvergunning zal voorafgaand een BUS-melding (Besluit uniforme saneringen) moeten worden gedaan.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient beoordeeld te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

De Herenweg is de weg gelegen aan het bouwplan heeft een maximum snelheid van 30 km/h. Deze wegen hebben geen geluidszone in de zin van de Wet Geluidhinder. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering op de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtver-

ontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval worden 5 woningen gerealiseerd en wordt het grensaantal van 1.500 woningen bij lange na niet gehaald. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Bij het vaststellen van de beheersverordening Kom Wilnis, in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het verordeninggebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de N212, de Oudhuijzerweg en de Burgemeester Padmosweg (als maatgevende doorgaande wegen door het verordeninggebied) onder de grenswaarden geldend voor het jaar 2011 uit de Wet milieubeheer liggen. Naar verwachting zal vanaf het jaar 2015 eveneens aan de verscherpte norm conform de Wet Milieubeheer voldaan worden. Daarom is ter plaatse van het hele verordeninggebied, waar ook de Herenweg in is gelegen, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

6.6 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht geeft in het Waterbeheersplan AGV 2010-2015 een uitwerking van het waterbeleid van het Rijk en provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Voor het hoogheemraadschap is het Waterbeheersplan sturend voor de programmering van activiteiten en de verdeling van geld en menskracht. Het waterbeheersplan bevat uitgangspunten voor watergebiedsplannen, waterinrichtingsplannen en stedelijke waterplannen, enz. De hoofddoelen van het Waterbeheersplan zijn veiligheid voor mensen, dieren en goederen, het leveren van voldoende water, het zorgen voor schoon water, verbeteren van de waterkwaliteit en de omgang met afvalwater.

Daarnaast zijn de uitgangspunten over hoe om te gaan met water in ruimtelijke plannen beschreven in de Keur van het hoogheemraadschap 'Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht'. De Keur is een instrument waarmee het hoogheemraadschap (een deel van) de doelen uit dit Waterbeheerplan kan realiseren. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden vastgelegd. De afgelopen jaren heeft het hoogheemraadschap het beleid voor vergunningen en voor een aantal thema's vastgelegd in beleidsnotities, waaronder de beleidsnota's 'Inrichting, Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers', 'Richtlijnen lozen regen-, grond- en leidingwater' en 'Vaarwater op Orde'. De notities en Keur maken onderdeel uit van de map 'Watertoets vergunningverlening'.

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Waterkwaliteit

Grondwater

De woningen worden niet voorzien van een kelder. De verwachting is dan ook dat voor de bouw het niet noodzakelijk is om grondwater te onttrekken. Mocht dit wel aan de orde zijn, dan zal voor het onttrekken van het grondwater een watervergunning worden aangevraagd.

Oppervlaktewater

Er geen lozingen plaats op het oppervlaktewater.

Hemelwater

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de bouw van de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

Waterkwantiteit

Met het realiseren van de 5 woningen is er geen sprake van een toename verhard oppervlak. De bestaande verharding van het bebouwd oppervlak bedraagt 1.493 m² en in de nieuwe situatie bedraagt het bebouwd oppervlak 1.516 m². Extra verharding neemt toe met 23 m². Dit is niet in strijd met de bepalingen uit de Keur waarin is bepaald dat een vergunning noodzakelijk is bij het aanleggen van extra verhard oppervlak meer dan 1.000 m².

Riolering

De woningen zullen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering volgens de daarvoor geldende regelgeving.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van 5 patiowoningen.

6.7 Ecologie

Wet- en regelgeving

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Beoordeling project

Het projectgebied maakt geen deel uit van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Eventuele effecten als gevolg van ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied op natuurwaarden van daarbuiten gelegen Ecologische Hoofdstructuur (zogenaamde 'externe

werking') hoeft niet te worden beschouwd; het 'Nee-tenzij-principe' geldt alleen binnen de EHS begrenzing. Verdere behandeling van het toetsingskader van de EHS wordt dan ook achterwege gelaten. Overigens liggen de dichtstbijzijnde EHS-gebieden op meer dan 2 kilometer afstand van het projectgebied.

figuur 13. Bron: Synbiosys.alterra (EHS)



Soortenbescherming

Indien de voorgenumen werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde planten diersoorten in het plangebied, dient hiervoor een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Bij het (vermoedelijk) voorkomen van zogenaamde tabel-1-soorten in het plangebied geldt een algehele vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing wanneer de werkzaamheden vallen onder 'bestendig beheer en onderhoud', 'bestendig gebruik' of 'ruimtelijke ontwikkeling'. Indien zwaarder beschermde soorten (de zogenaamde tabel-2- en tabel-3-soorten) binnen het projectgebied voorkomen, is voor het uitvoeren van een ingreep een ontheffing noodzakelijk.

Alle inheemse vogelsoorten zijn daarnaast extra beschermd: voor (mogelijke) verstoring of schade toegebracht aan broedende vogels kan geen ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Werkzaamheden waarbij broedvogels worden verstoord of aangetast, mogen daarom niet worden uitgevoerd. Het ministerie van EZ hanteert geen vaste grensdata voor het vogelbroedseizoen; van belang is of de werkzaamheden een broedgeval verstoren of vernietigen.

Van een aantal vogelsoorten is de nestplek jaarrond beschermd. Het verstoren of vernietigen van het nest en/of de directe omgeving is verboden conform de Flora- en faunawet.

Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden zal een ecologische quickscan worden uitgevoerd. Door de grote mate van verharding op het terrein is voornamelijk niet de verwachting dat beschermde soorten zullen worden aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

6.8 Archeologie

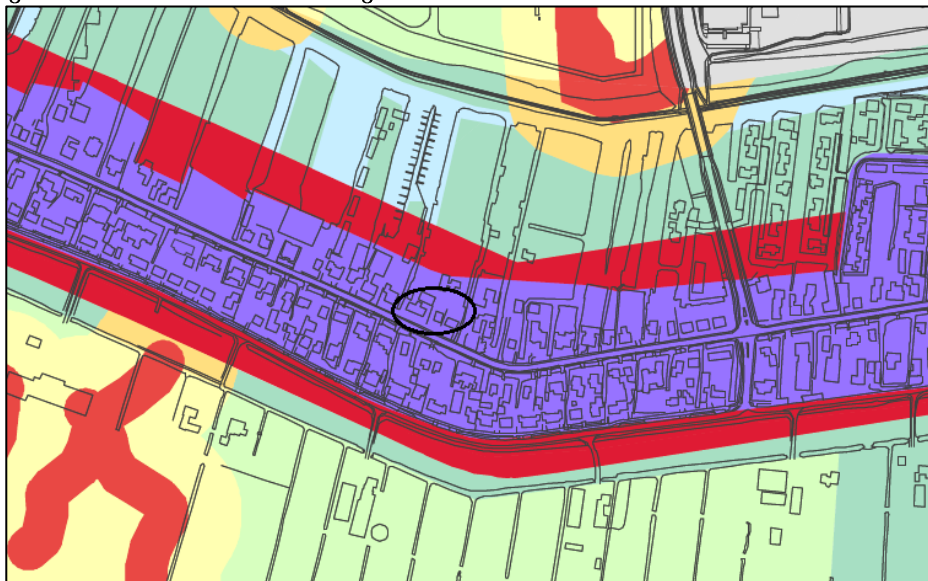
Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt”.

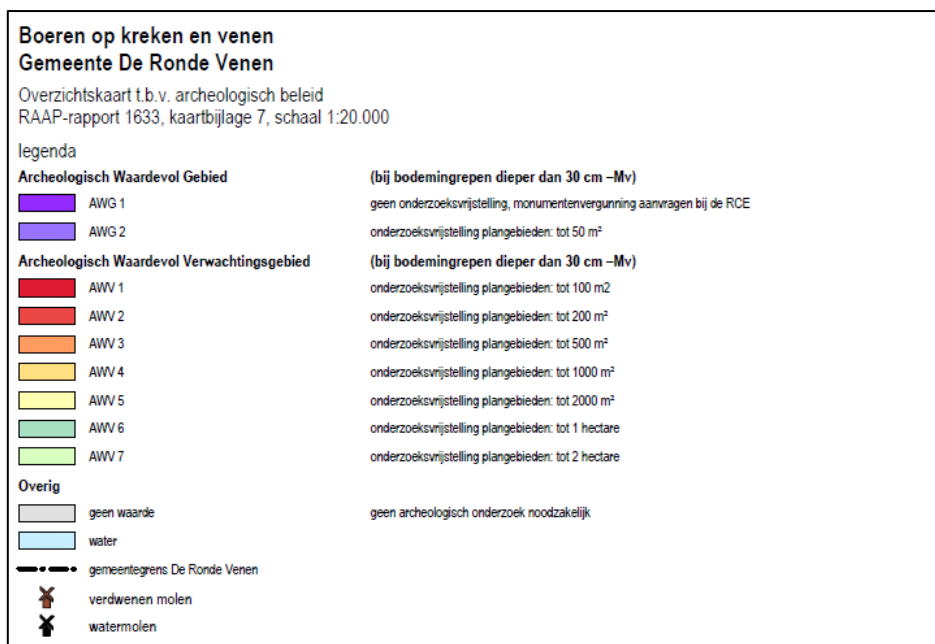
In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Van de gemeente De Ronde Venen is een archeologische beleidskaart gemaakt. Hierop is te zien waar in de gemeente de grootste verwachting is op archeologische vondsten. De gebieden met de hoogste verwachting zijn de historische dorpskernen, de forten van de Stelling van Amsterdam en het terrein van Slot Abcoude. Archeologisch onderzoek is nodig afhankelijk van de verwachting op vondsten en de grootte van het te ontwikkelen gebied.

figuur 14. Uitsnede Archeologische kaart





De nieuwe beleidskaart is gebaseerd op de volgende kaarten met bijbehorende rapporten:

- De vindplaatsen- en verwachtingenkaart, de cultuurhistorische kenmerkenkaart en de bijbehorende rapportage van de oude gemeente De Ronde Venen (Kloosterman e.a., 2011);
- De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Abcoude (Botman e.a., 2009).

De gebieden op de beleidskaart zijn opgenomen in de gemeentelijke beheersverordening dan wel bestemmingplannen als dubbelbestemming Archeologie.

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

De projectlocatie is gelegen in een gebied aangeduid met AGW -1. Dit betekent Indien bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv plaatsvinden er geen onderzoeksvrijstelling geldt. Een archeologisch onderzoek zal daartoe worden uitgevoerd.

6.9 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrij-

ke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van 5 woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vorm-vrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Met de uitvoering van het project worden 5 patiowoningen gerealiseerd in kom van Wilnis.

2. Plaats van de projecten

De 5 woningen zijn geprojecteerd haaks op de lint Herenweg ter vervanging van bestaande bebouwing. De lineaire bebouwing langs de Herenweg wordt hiermee verder aangevuld. Het projectgebied wordt omringd door woningen. De dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen op meer dan 2,0 kilometer afstand van het projectgebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Het project zorgt voor een geringe verkeersaantrekkende werking, waardoor er geen negatieve effecten optreedt voor de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn, gezien de grote afstand tot de EHS-gebieden, geen significant negatieve effecten te verwachten op de bestaande natuurwaarden van deze EHS-gebieden. Het realiseren van 5 woningen zorgt niet voor een significant negatief milieueffect waardoor er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

7 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente De Ronde Venen en de ontwikkelaar. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt van initiatiefnemer.

