Cliffordweg 7 Waverveen

Ruimtelijk Kader

11 december 2025

Gemeente
De Ronde Venen

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding 3
   1.2 Doel van dit Ruimtelijk Kader 3
   1.3 Leeswijzer 3
2. Locatie en omgeving 4
   2.1 Bestaande situatie 4
   2.2 Ligging en context 5
3. Ruimtelijke ontwerp 9
   3.1 Ontwerpprincipes 9
   3.2 Uitwerking in het inrichtingsplan 12
   3.3 Toelichting op het inrichtingsplan 14
   3.4 Materialisatie en gebruik van het erf 15
4. Kaders 17
   4.1 Woonprogramma 17
   4.2 Stedenbouwkundige opzet 18
   4.3 Mobiliteit 20
   4.4 Duurzaamheid 21
5. Beeldkwaliteit 23
   5.1 Uitgangspunten welstand/beeldkwaliteitsplan 23
   5.2 Ambitie en sfeer 23
   5.3 Bebouwing 25
   5.4 Beeldkwaliteit buitenruimte/openbaar gebied 28
6. Participatie 30
   6.1 Participatiebeleid 30
   6.2 Inloopavond juli 2025 30
7. Randvoorwaarden bij herontwikkeling 32
   7.1 Geldend beleid 32
   7.2 Milieu 37
   7.3 overige aspecten 40
8. Planproces en rolverdeling 41
Bijlage 1 Participatieverslag 42
Bijlage 2 Inrichtingsplan, doorsneden en demarcatie plangebied 43

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aalberts Ontwikkeling b.v. is voornemens om de locatie aan de Cliffordweg 7 in Waverveen te herontwikkelen. In de huidige situatie is een boerderij met bijgebouwen aanwezig. De bedrijfsactiviteiten op locatie zijn al enige tijd terug gestaakt. Het beoogde programma gaat uit van 22 eengezinswoningen aan een gemeenschappelijk groen ingericht boerenerf. Alle aanwezige bebouwing zal worden gesloopt, waaronder ook de karakteristieke boerderij. De huidige bouwkundige staat van de boerderij, in combinatie met de slechte kwaliteit van de fundering staan in de weg aan het behoud van de boerderij. Op de locatie van de voormalige boerderij komt een nieuw woongebouw (2-onder-een-kap) terug die in verschijningsvorm terugverwijst naar de boerderij. Zo wordt voorzien in een lamberkijn, krijgt het nieuwe woongebouw de herkenbare metselwerk detailleringen als speklagen en rollagen, de herkenbare plint en ramen. Hiermee wordt de kwaliteit van het lint behouden.

De gewenste ontwikkeling van de 22 eengezinswoningen is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente en in overleg met belanghebbenden dit Ruimtelijk Kader opgesteld. Deze zijn weergegeven in voorliggend document.

1.2 Doel van dit Ruimtelijk Kader

Dit Ruimtelijk Kader heeft als doel om de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling van deze locatie op hoofdlijnen vast te leggen. Deze voorwaarden vormen daarmee de basis voor verdere planvorming en vergunningaanvragen voor de verschillende Activiteiten en de daarmee samenhangende BOPA-procedure.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee van dit Ruimtelijk Kader gaat in op de ruimtelijke context en de ligging van het gebied. Het derde hoofdstuk bevat een toelichting op de beoogde ontwikkeling en het ruimtelijk ontwerp. Hoofdstuk vier behandelt de daarbij te hanteren kaders en randvoorwaarden. In het vijfde hoofdstuk komt de beeldkwaliteit van de beoogde ontwikkeling aan bod en in hoofdstuk zes staat beschreven hoe de participatie plaats heeft gevonden. In hoofdstuk zeven komt de haalbaarheid op basis van relevant beleid en relevante milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk acht wordt het planproces en de rolverdeling toegelicht. Als laatste zijn de bijlagen opgenomen.

2. Locatie en omgeving

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen aan de Cliffordweg 7 te Waverveen. Het betreft perceel 2896, sectie B, en staat bekend onder de gemeente De Ronde Venen. Het perceel heeft een oppervlak van circa 6.670 m^2. Op het perceel staat een agrarische bedrijfswoning met een oppervlakte van ongeveer 100 m^2 en een aantal bijgebouwen ten dienste van de boerderij met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 1.000 m^2.

De locatie is gesitueerd tussen de Hervormde Kerk van Waverveen en het wooncomplex Kreekrug, dat bestaat uit appartementen, rij- en hoekwoningen. Ten noorden van het plangebied staan twee rijen tussenwoningen, een twee-onder één kap woning en enkele vrijstaande woningen.

Huidige situatie Cliffordweg 7 (Google Maps)

2.2 Ligging en context

2.1.1 Ligging en bebouwing

Het plangebied ligt aan de Cliffordweg 7 te Waverveen. De Cliffordweg loopt door het dorp Waverveen, en heeft aan weerszijden lintbebouwing. Het naastliggend perceel aan de oostzijde betreft de woonwijk aan de Kreekrug, gebouwd in 2011. Op Cliffordweg 9 staat de Hervormde Kerk van Waverveen, een neogotische kerk uit 1887 die is aangewezen als Rijksmonument. De onderstaande foto laat de Hervormde Kerk van Waverveen zien.

De Hervomde Kerk Waverveen (Bron: Google.nl)

Huidige bebouwing

De gebouwen aan de Cliffordweg 7 zijn in gebruik geweest als boerderij. De bedrijfswoning dateert uit 1922 en kent een markante verschijningsvorm. De verbijzondering aan de windveren en makelaar zijn typerend. Omstreeks 1980 is de boerderij uitgebreid met een stal en hooischuur. In de huidige situatie is de boerderij niet meer in agrarisch gebruik en functioneert het als woonhuis.

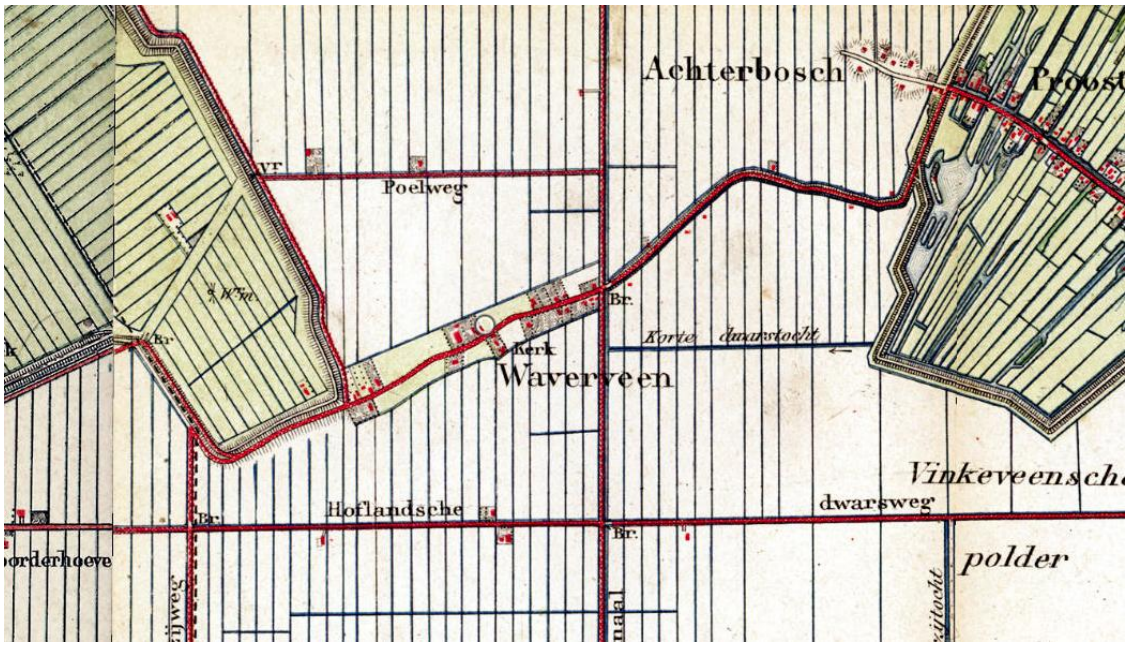
2.1.2 Ruimtelijke context

Waverveen ligt midden in een droogmakerijgebied en is een klassiek lintdorp gelegen ten noordoosten van Mijdrecht. De naam verwijst naar het riviertje de Waver, dat ten noorden van het dorp stroomt. Waverveen bestond al in de middeleeuwen en lag oorspronkelijk in agrarisch gebied. Vanaf de 17e eeuw werd de omgeving systematisch uitgeveend om turf te winnen, waardoor grote plassen ontstonden. In de 18e en 19e eeuw zijn delen van die plassen drooggelegd. Het huidige dorp dankt zijn relatief hoge ligging voor een deel aan een smalle dijk in Polder Groot-Mijdrecht.

Tegenwoordig telt Waverveen ongeveer 800 inwoners. Behalve de Hervormde Kerk (gebouwd in neogotische stijl in 1887), een boerderijautomaat en enkele kleinschalige bedrijven zijn de voorzieningen zeer beperkt. Waverveen ligt in wat men de Vinkeveense polder noemt. Dit poldergebied is in vroegere eeuwen gegroeid doordat men veengebieden ontgon (ontwatering, ontginning). In de 19e eeuw werden de plassen in het gebied verder ingepolderd, en er werden rationele structuren van sloten en kavels gelegd.

Door de eeuwen heen ontwikkelde Waverveen zich tamelijk klassiek als agrarisch dorp: de bebouwing is grotendeels langs de dijk geconcentreerd, terwijl de landbouwkavels haaks op die dijk naar het veenweidegebied ingaan. Daarmee sluit de structuur aan op het typische slagenverkavelingspatroon van de polder. Het dorp wordt ruimtelijk gekenmerkt door het langgerekte lint, de open veenweidegebieden met sloten en waterlopen, en het contrast tussen kleinschalige bebouwing en de uitgestrekte open buitenruimte. Deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormen nog steeds het herkenbare profiel van Waverveen en spelen een rol bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Op een historische kaart uit 1900 is het slagenverkavelingspatroon van Waverveen goed te zien.



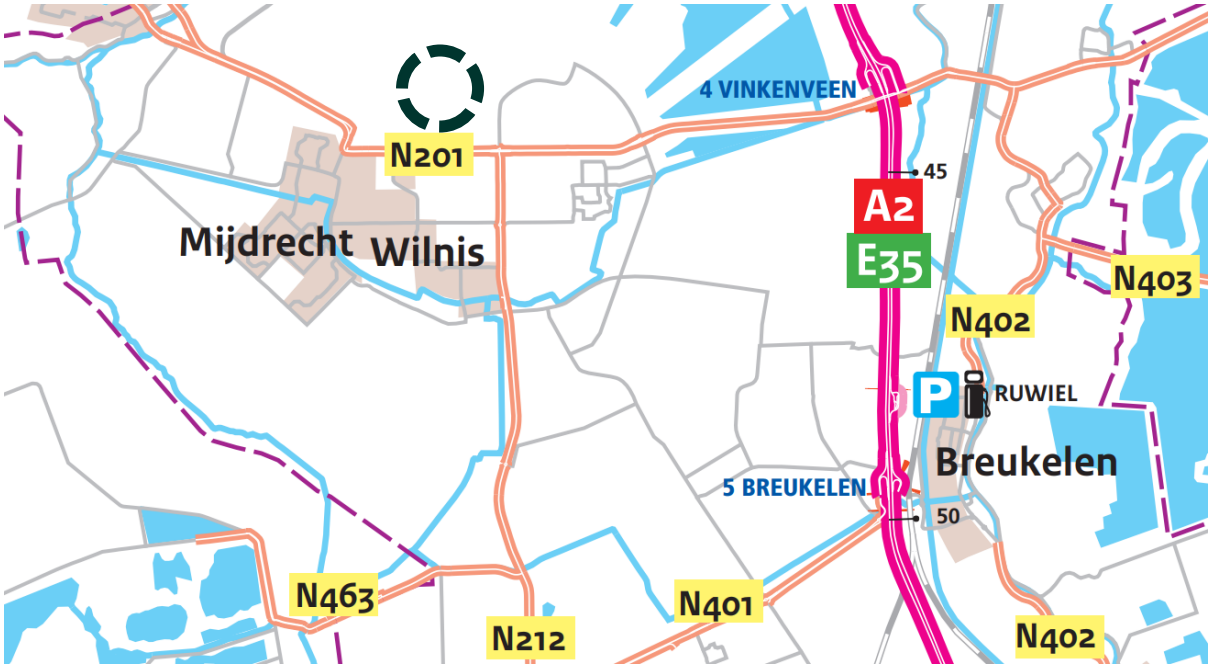
Ligging van Waverveen in de Vinkeveensche polder (Bron: Topotijdreis)

Latere inbreidingen

Na de oorspronkelijke ontwikkeling als lintdorp zijn in de loop van de 20e eeuw enkele kleinschalige inbreidingen gerealiseerd. Deze bestaan vooral uit invullingen tussen de bestaande lintbebouwing, vaak op voormalige agrarische erven. Sporadisch zijn woningen in de 2e lijn achter het bestaande lint gebouwd. Door de jaren heen is Waverveen beperkt verdicht, waarbij het karakter van het historische bebouwingslint goed bewaard is gebleven. Het open karakter van het lint is wel enigszins verloren geraakt als gevolg van de invullingen in het lint. Toch wordt de bebouwingsstructuur van Waverveen nog steeds sterk bepaald door het lineaire karakter langs de Waver, waarbij het open landschap rondom Waverveen grotendeels behouden is gebleven.

Ligging ten opzichte van omliggende dorpen

Zoals te zien in onderstaande afbeeldingen is het dorp Waverveen ten noorden van het punt waar de provinciale wegen de N201 en de N212 elkaar kruisen. De dichtstbijzijnde grootste kern is Mijdrecht, gelegen ten zuidwesten van het dorp. Andere dorpen in de omgeving zijn Wilnis en Vinkeveen.



Ligging in relatie tot omliggende wegennet, Waverveen omcirkeld (bron: Rijkswaterstaat)

Ligging in de omgeving van Mijdrecht (bron: Omgevingsloket)

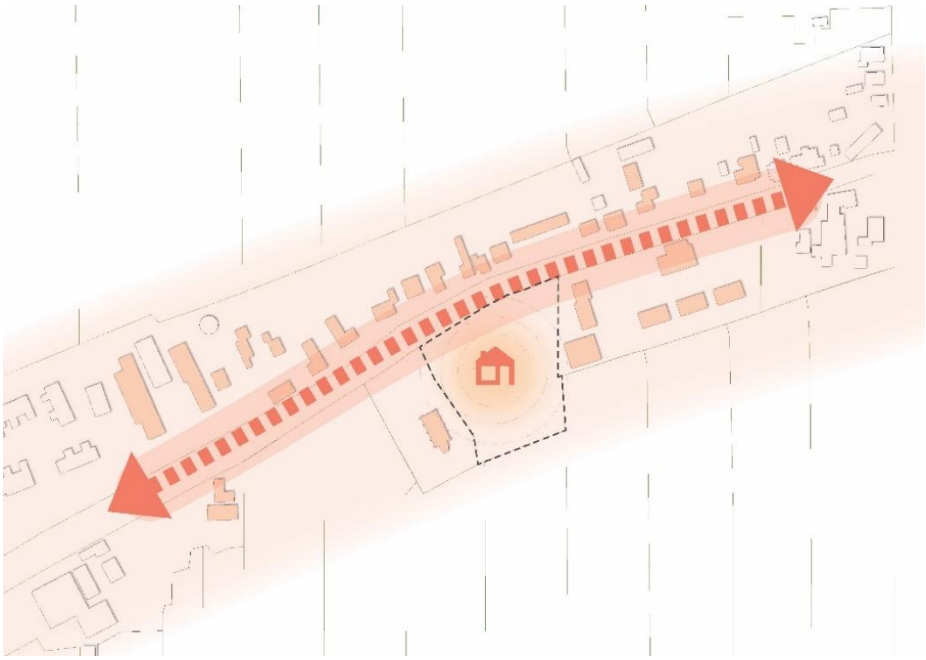
Ligging Cliffordweg 7 in Waverveen (Aalberts Ontwikkeling bv)

3. Ruimtelijke ontwerp

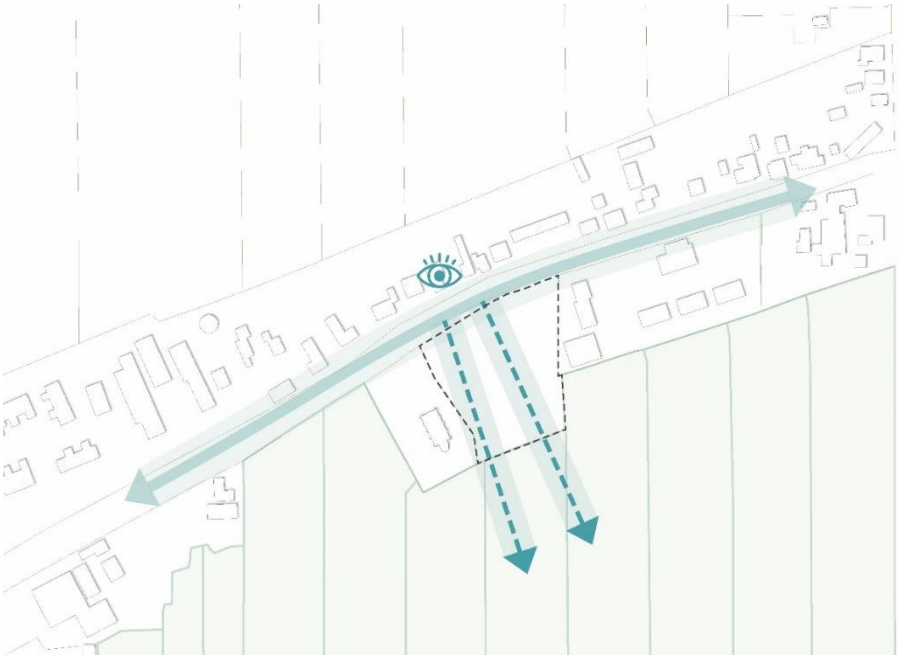
3.1 Ontwerpprincipes

Op basis van de ligging, context van de ontwikkellocatie en het beleid van de gemeente zijn een zestal ruimtelijke ontwerpprincipes opgesteld voor het nieuwe erf aan de Cliffordweg 7 te Waverveen:

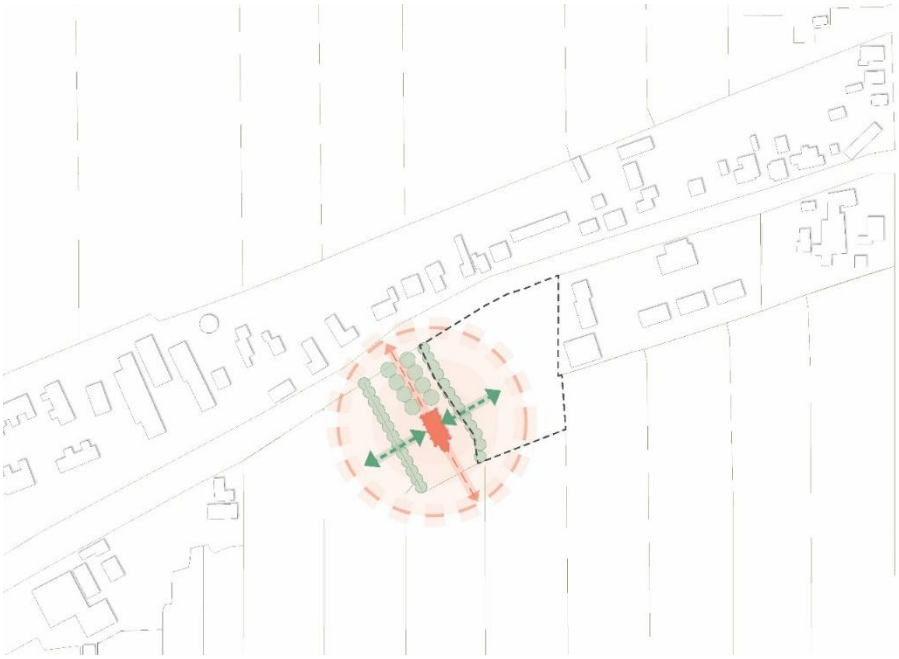
1. Het erf maakt onderdeel uit van het doorgaande lint van Waverveen en is georiënteerd op de Cliffordweg.



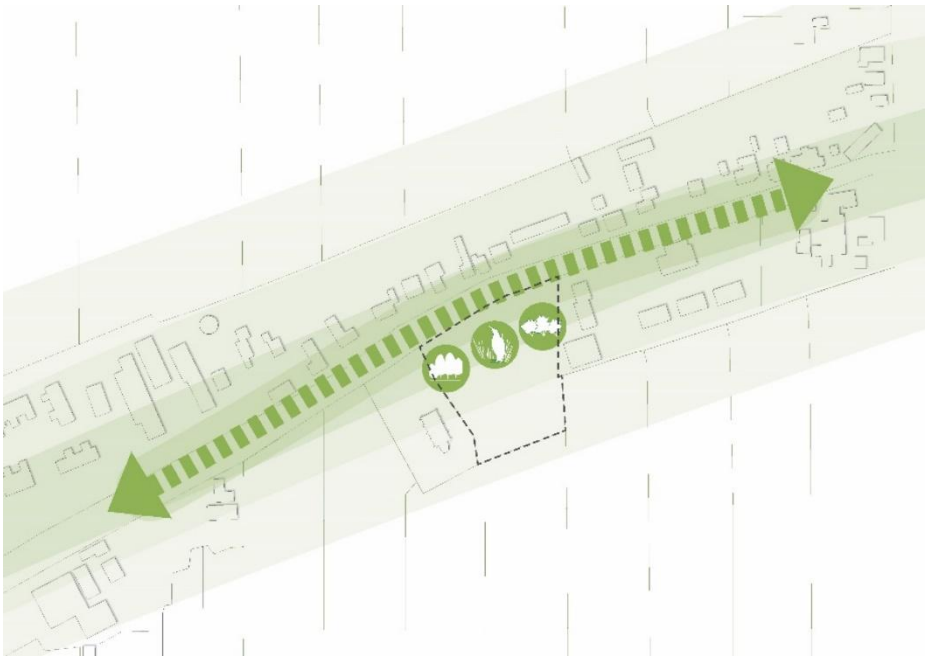
2. Het lint dobbert in het open landschap. Het erf borgt twee belangrijke zichtlijnen naar het open landschap, zodat de visuele binding met de omgeving behouden blijft.



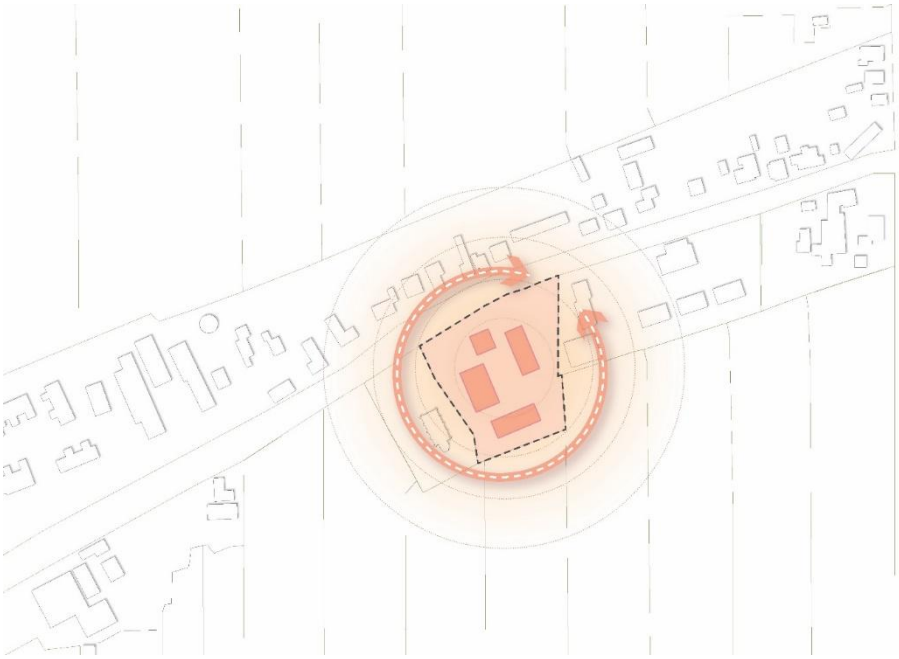
3. De Hervormde kerk en haar groenstructuur vormen een belangrijk ruimtelijk element in het lint. De ontwikkeling van het erf houdt afstand tot de kerk en de groenstructuur, zodat deze hun zelfstandige positie behouden.



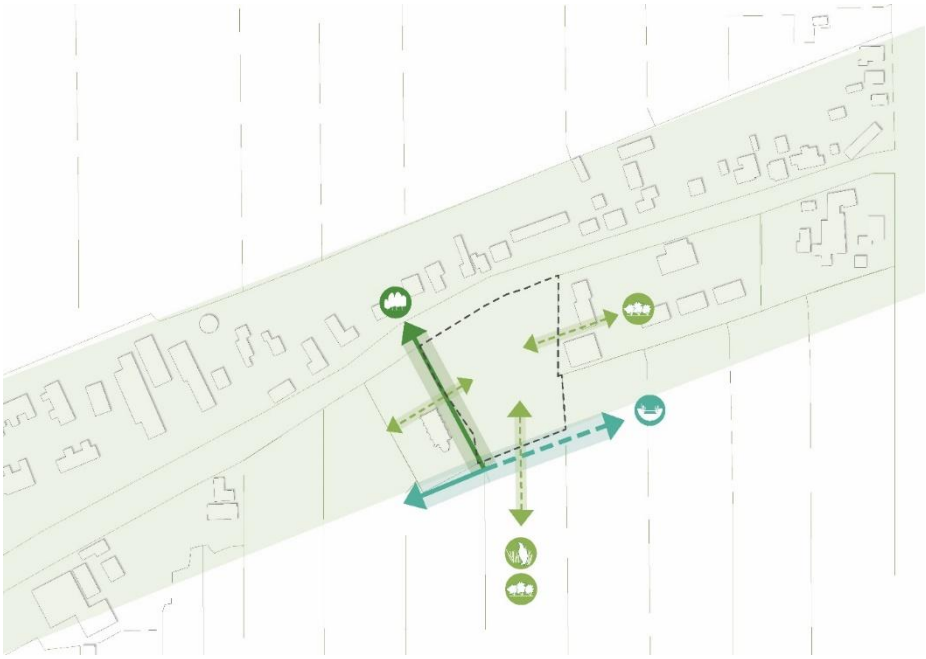
4. De Cliffordweg ligt iets hoger in het landschap en wordt gekenmerkt door groene bermen. Dit beeld behouden wij ook ter plaatse van de erfontwikkeling. Gras, hagen en fruitbomen bepalen de sfeer langs de Cliffordweg.



5. Het ensemble van gebouwen vormt een eenheid, zoals het op een erf hoort. De boerderijwoning aan de weg is het “mooiste meisje van de klas” (meest gedecoreerd) en staat met de voorzijde naar de weg gericht.



6. De overgang naar het landschap is korrelig en zacht. Gebouwen met de kap in het zicht, natuurlijke oevers, kruidenrijk gras, zitmogelijkheden en enkele bomen zorgen voor een vloeiende overgang naar het landschap.

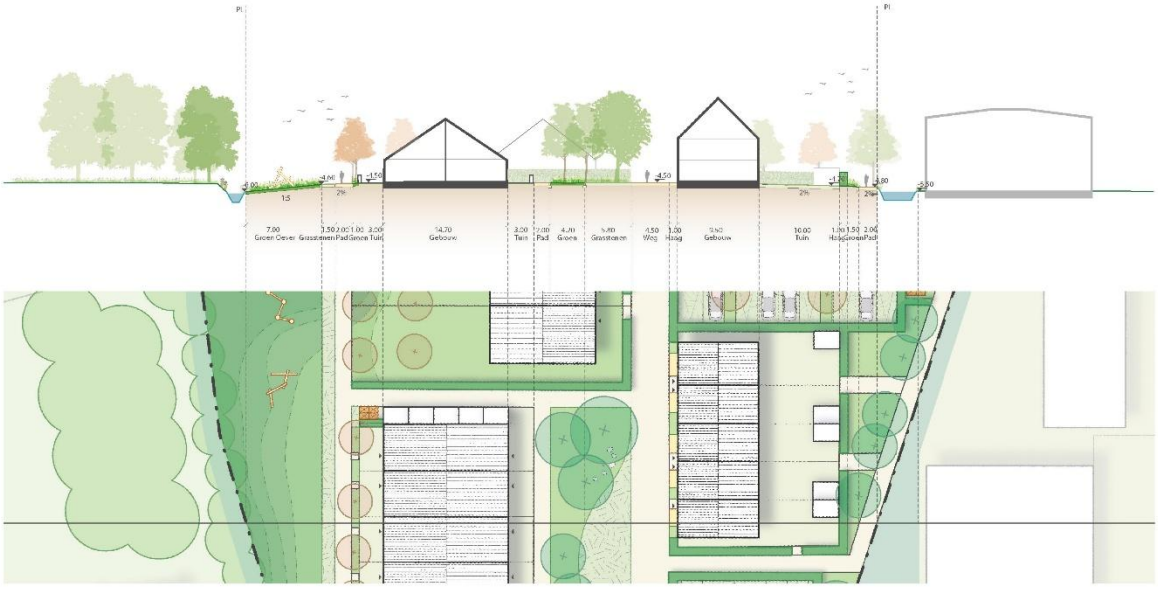


3.2 Uitwerking in het inrichtingsplan

De zes ruimtelijke ontwerpprincipes zijn uitgewerkt in een inrichtingsplan. De onderstaande afbeeldingen laten het inrichtingsplan en de doorsnedes van de nieuwe situatie zien. In bijlage 2 zijn het inrichtingsplan en de doorsneden in een groter formaat weergegeven.

Inrichtingsplan met 22 eengezinswoningen (Bron: BoschSlabbers).

Doorsneden en principe profiel nieuwe situatie



Doorsnede en principe profiel in de lengte en breedte richting van het inrichtingsplan (bron: BoschSlabbers).

3.3 Toelichting op het inrichtingsplan

De toelichting op het inrichtingsplan is onderverdeeld in een aantal thema's:

Het erf aan het lint
Het ontwerp laat een nieuw agrarisch erf zien aan het lint. De adressering aan het lint is van essentieel belang. Daarom voorziet het plan dat de mooiste en meest voorname woning georiënteerd wordt op de Cliffordweg. In de architectuur van de woning wordt terugverwezen naar de boerderij die gesloopt zal gaan worden. Hiervoor wordt voorzien in een nieuwe lambrekijn, worden metselverbanden en speklagen opgenomen in de nieuwbouw waarmee terugverwezen wordt naar de boerderij. Ook krijgt de nieuwbouw een plint en krijgt de gevel vergelijkbare gevelopeningen.

Langs de Cliffordweg blijft een royale groenstrook aanwezig om het subtiele hoogteverschil op te vangen. De voorzijde van het erf wordt gekenmerkt door kruidenrijk gras, hagen en fruitbomen. Deze fruitbomen zijn op afstand van de parkeerplaatsen voorzien.

Achter de belangrijkste woning staan een aantal "schuren", logisch geordend rondom een centrale ruimte: het werkerf. Hier draaiden vroeger de landbouwvoertuigen en werd gewerkt. Het nieuwe erf biedt een centrale ontmoetingsplek voor bewoners, gekenmerkt door een royaal groen plein met grote bomen. Dit groene plein kan in adoptie worden genomen, mits duidelijke afspraken worden gemaakt over de kwaliteit en de continuïteit van het beheer.

De schuurvolumes bevatten woningen in verschillende categorieën, van sociale huur tot vrije sector, maar qua uitstraling zijn de gebouwen gelijkwaardig en vormen zij een sterke architectonische eenheid. Alle schuren hebben kaprichtingen haaks op het lint, zoals verderop in het lint ook gebruikelijk is. Alleen de meest zuidelijke schuur vormt een uitzondering: deze is 90 graden gedraaid om het plein te versterken en de overgang naar het landschap zachter te maken doordat de kap meer in het zicht komt. Door de kap door te laten lopen komt de goot op circa 4 meter waarmee het landschappelijk beeld hier bepaald wordt door het dakvlak.

De schuren zijn georiënteerd op het centrale plein om zo extra samenhang te creëren. Door kleine voorruimtes (stoepjes) krijgen bewoners de mogelijkheid een bankje of enkele potten buiten te plaatsen, wat bijdraagt aan de levendigheid op het plein. De rug-aan-rug-woningen krijgen ook aan de niet-pleinzijde een voorzijde, waardoor ook het pad tussen de kerk en het erf een 'levende gevel' krijgt.

Het erf krijgt twee doorzichten naar het weidse landschap, conform de huidige situatie. Hierdoor blijft de diepte van het landschap beleefbaar. Deze doorzichten worden gevormd door een pad met kruidenrijk gras aan weerszijden.

Essentieel voor een erf is het dobberen in het groen. In het ontwerp is aan alle zijden ruimte voor groene inpassing. Aan de zijde van de kerk is dat een royale strook met kruidenrijk gras en kleinere fruitbomen langs de gevels. Aan de zuidelijke rand van het perceel wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd, met een markante boom die het zicht breekt. Het herstel van de sloot versterkt de landschappelijke karakteristiek en de begrenzing van de locatie. Aan de oostzijde zijn achterkanten ontstaan; hier reageert het plan met een achterpad met groene hagen en kleinere bomen. De groene voorzijde langs het lint is hiervoor al besproken.

Op het nieuwe erf zijn twee parkeerkoffers voorzien die alle benodigde parkeerplaatsen opnemen. Hierdoor blijft het erf grotendeels autovrij en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

3.4 Materialisatie en gebruik van het erf

Architectuur

De architectuur krijgt een landelijke uitstraling, met kappen die het beeld domineren. De hoogtes variëren van 1 laag met kap tot 2 lagen met kap, wat zorgt voor een ongedwongen beeld. Baksteen en hout zijn de belangrijkste materialen. De gebouwen vormen samen een sterk en samenhangend ensemble. Subtiele toevoegingen, hoekaccenten en pergola's/veranda's verbijzonderen de gebouwen en zorgen voor goede overgangen naar het collectieve maaiveld.

In het ontwerp is speciale aandacht voor de bergingen. Bij de rug-aan-rug-woningen zijn deze geïntegreerd op de koppen van de gebouwen. Bij de rijwoningen aan de oostzijde en zuidzijde zijn de bergingen los in de achtertuin geplaatst. Daarbij zijn de bergingen aan de zuidzijde integraal ontworpen met pergola en buurtbank. Zo ontstaat de mogelijkheid om in de zon te zitten, uit te kijken over het landschap en met de buren te praten.

Verharding

De verharding van het erf volgt een landelijke, boerse logica. Met lange lijnen ontstaat een eenvoudig maar passend patroon. Deze lijnen bestaan uit paden van gebakken klinkers. Het centrale plein wordt uitgevoerd in grasdoorgroeistenen met bomen. Hier komen enkele subtiele meubels voor gezamenlijk gebruik. Dit is ook de aangewezen plek voor de jaarlijkse buurtbarbecue. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasdoorgroeistenen in combinatie met gebakken klinkers. De klinkers zorgen voor comfortabele looproutes en markeren de parkeerplaatsen.

Groen

Het erf wordt ingericht met eenvoudig en landelijk groen. Kruidenrijk gras groeit overal; waar grasdoorgroeistenen worden toegepast is sprake van gemaaid gras. Rondom parkeerplaatsen, tuinen en langs de Cliffordweg worden hagen toegepast, steeds als mengsel van diverse soorten, ook wel "boerenhaag" genoemd. De hoogtes verschillen afhankelijk van de functie. Op diverse plekken worden voorzieningen voor klimplanten tegen de gevels opgenomen, vooral rondom het centrale plein is dit een belangrijke toevoeging aan het groene beeld. Voor kruidenrijk gras en boerenhagen is behoefte aan specifiek beheer, waaronder minder frequent maaien in verband met ecologisch onderhoud. Hierover worden beheerafspraken gemaakt.

Erfovergangen

Bijna overal zijn hagen voorzien op de grens tussen collectief gebied en tuinen. De woningen krijgen aan het plein de eerder benoemde stoepjes. De overgang naar het landschap wordt gevormd door een integraal ontworpen element met bergingen, privacyschermen, pergola en buurtbank. Dit element biedt ook plek voor klimplanten.

Spelen
Het erf krijgt op verschillende plekken verbinding met de omgeving, zodat kinderen veilig naar speelplekken kunnen lopen. Er wordt gezamenlijk onderzocht of geschikte speelvoorzieningen aan de zijde van de kerk kunnen komen.

Afvalinzameling
Afval wordt ingezameld via een geschikte opstelplaats voor mini-containers. Dit sluit aan op de LIOR. Waar plaatsing in achtertuinen niet mogelijk is, worden specifieke voorzieningen ontworpen om de kliko's netjes in te passen.

4. Kaders

Op basis van gemeentelijk beleid, overleggen met de buurt, het inrichtingsplan en gemaakte afspraken zijn de kaders voor de verdere planontwikkeling hieronder puntsgewijs opgesomd.

4.1 Woonprogramma

- De planlocatie krijgt een invulling als woongebied met grondgebonden woningen met een eigen buitenruimte die aansluiten bij het lint van de Cliffordweg en gesitueerd staan rond een erf;
- De locatie heeft vier volumes in verschillende korrelgrootte;
- De opbouw van het erf is een woonhuis met daar achter lange schuurvolumes die in dezelfde richting liggen of haaks op de bebouwingrichting;
- De locatie biedt ruimte voor 22 grondgebonden woningen, verdeeld over rijwoningen, hoekwoningen, rug-aan-rug woningen en een geschakelde levensloopbestendige woning;
- Conform het gemeentelijk woonbeleid wordt bij het bepalen van het aantal nieuwe woningen rekening gehouden met het geldende bestemmingsplan en de daarin toegestane woningbouw. De bestaande bestemming maakt één bedrijfswoning mogelijk waardoor dit aantal in mindering gebracht kan worden op het totaal. De woningverdeling wordt berekend over 21 woningen;
- Op basis van 21 woningen wordt er uitgegaan van de volgende verdeling: 6 sociale huurwoningen, 8 betaalbaar koop/middenhuur woningen en 7 vrije sector woningen;
- Het plan sluit met minimaal twee derde (66%) betaalbaar aan bij de gemeentelijk woonvisie 2025–2030 gemeente De Ronde Venen en draagt bij aan de woningbouwafspraken binnen de regio Utrecht-West;
- De woningen variëren in woonoppervlakte tussen de 60 en 130 m^2;
- Het plan richt zich op een brede doelgroep, van starters, jonge gezinnen en doorstromers.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Het plan gaat uit van een nieuw erf aan het lint. Daarbij worden de bestaande twee zichtlijnen behouden en voldoende afstand gehouden van de hervormde kerk. De nieuwe gebouwen, bestaande uit de boerderijwoning, rijwoningen en rug-aan-rug woningen, vormen een architectonische eenheid waar de boerderijwoning 'het mooiste meisje van de klas' is. De andere woningen doen in verschijningsvorm denken aan agrarische schuren waarmee het geheel zich laat lezen als een 'agrarisch erf' aan het lint.

4.2.1 Bebouwing

- De beoogde bouwmassa heeft een erfachtige opzet en krijgt een landelijke uitstraling. Daarbij is er een afwisseling in hogere en lagere bebouwing;
- De rijwoningen en rug-aan-rug woningen zijn georiënteerd op een centraal plein;
- De woningen in het plangebied bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap die het beeld domineren;
- Alle woningen hebben kaprichtingen haaks op het lint. Alleen de meest zuidelijke woningen vormen hierop een uitzondering;
- Voor de rijwoningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 en 12 meter;
- Voor de geschakelde woning en rug-aan-rug woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 4 en 12 meter;
- De bergingen van de rijwoningen en geschakelde woning worden plat uitgevoerd. De bergingen bij de rug-aan-rug woningen zijn mee-ontworpen in het volume en bevinden zich aan de kopse zijdes;
- Alle woningen hebben een eigen tuin en berging. De achtertuinen van de rijwoningen zijn circa 8-10 meter diep, de tuinen van de rug aan rug woningen zijn circa 3 meter diep en van de geschakelde woningen circa 23 meter diep.

4.2.2 Inrichting openbare ruimte

- De openbare ruimte binnen het plangebied wordt zorgvuldig ingericht met aandacht voor gebruik, verblijfskwaliteit en duurzaamheid conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (versie 1.3 of nieuwer), De Ronde Venen;
- Ten westen van de boerderijwoning wordt voorzien in groen wat wordt gekenmerkt door kruidenrijk gras, hagen en fruitbomen;
- Het plangebied krijgt een groen en open karakter. De randen van het plangebied worden groen ingericht waarmee de twee doorzichten naar het weidse landschap behouden blijven;
- Deze doorzichten worden gevormd door een pad met kruidenrijk gras aan weerszijden;
- Het hoogteverschil ten opzichte van aangrenzende woningen aan de Kreekrug wordt opgelost door gebruik te maken van zachte randen langs de openheid van het perceel en het hoogteverschil langs de dijk te behouden en versterken;
- De hoofd ontsluitingsroute krijgt een kleinschalig profiel, passend bij het dorpse karakter, met ruimte voor fietsers en voetgangers;

- De overgang van openbaar naar privé bij de hoek- en rijwoningen bestaat uit een privétuin of een stoep. Binnen de architectuur wordt deze overgang zachter door het toepassen van een pergola/veranda of een Delftse stoep in de inrichting van het privé terrein;
- De overgang van openbaar naar privé bij de rug-aan-rug woningen bestaat uit een voortuin met een haag als erfafscheiding voor het privé terrein;
- In de hoek in het noordwesten is een dubbelpompsrioolgemaal opgenomen in het plan waar ook ruimte is om een vrachtwagen op te stellen;
- Aan de noordwestzijde van het plangebied is de mogelijkheid opgenomen om te voorzien in speelvoorzieningen die voldoen aan de eisen van de LIOR voor buitenspelen;
- Uitgangspunt is om zo min mogelijk verharding toe te passen.

4.2.3 Parkeren

- Het woningbouwplan voorziet in een adequate parkeervoorziening conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid;
- Voor de 22 grondgebonden woningen wordt uitgegaan van de parkeernorm conform het gemeentelijke Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030. Op grond van de gebiedsindeling valt het plangebied binnen de zone 'Rest bebouwde kom'. Op basis van de parkeernormen voor huur- en koopwoningen binnen deze zone zoals die zijn voorzien bedraagt de totale parkeerbehoefte 40 parkeerplaatsen, waarvan 7 voor bezoekers (aandeel 0,3). Het parkeren vindt plaats op eigen terrein in het openbaar gebied;
- De parkeerplaatsen worden op zorgvuldige wijze ingepast met hagen en graskeien;
- Bij de aanleg van de parkeerplaatsen wordt gebruikgemaakt van duurzame en klimaat adaptieve materialen welke aansluiten bij het gemeentelijk beleid conform de LIOR.

4.2.4 Demarcatie privé en openbaar gebied

Binnen het ruimtelijk ontwerp wordt zorgvuldig onderscheid gemaakt tussen privé en openbaar gebied. Deze demarcatie is weergegeven in onderstaande afbeelding. Hierin is het privé terrein aangeduid met een rode kleur. Het openbaar gebied is weergegeven in een blauwe kleur. In bijlage 2 is de demarcatie tekening in een groter formaat weergegeven.

Demarcatie privé en openbaar gebied (bron: BoschSlabbers).

4.3 Mobiliteit

- De planlocatie wordt volledig ontsloten vanaf de Cliffordweg via een in-/uitrit;
- De in-/uitrit leidt naar het erf waar de parkeerhoven op aangesloten zijn;
- De toename van het verkeer is inpasbaar op de Cliffordweg.

4.4 Duurzaamheid

4.4.1 Convenant Toekomstige Woningbouw 2.0

De gemeente De Ronde Venen heeft zich aangesloten bij het Convenant Toekomstige Woningbouw 2.0. Daarmee spreekt de gemeente de intentie uit om duurzaamheidseisen te stellen aan woningbouwprojecten. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt gestreefd naar het behalen van de doelstelling ambitieniveau 'Brons' uit het Convenant Toekomstige Woningbouw 2.0. In het nader uit te werken plan zullen voorstellen worden gedaan voor klimaatadaptatie waterberging en tegengaan van droogte. Daarnaast zullen voorstellen gedaan worden voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

4.4.2 Netbewust bouwen

Netbewust bouwen is het realiseren van slimme woningbouw dat het energienet zo min mogelijk belast. Het draagt bij aan het realiseren van een toekomstbestendig energiesysteem door efficiënt en duurzaam te bouwen. Dit sluit aan bij de landelijke opgave om congestie op het elektriciteitsnet te beperken.

Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de zeven ontwerpprincipes om netbewust te bouwen:

1. Een gebiedsaanpak waar de ruimtelijke inrichting vroegtijdig ruimte inplant voor (toekomstige) energievoorzieningen en een optimale benutting van schaduw, groen en oriëntatie.
2. Het invullen van de gasloze warmtevraag door middel van individuele of collectieve warmtepompen.
3. Het toepassen van slim elektrisch laden door laadprocessen te optimaliseren, slim te laden en energie op te slaan.
4. Duurzame lokale opwek door zonnepanelen (oost-west georiënteerd) met een capaciteit omvormer.
5. Het energieverbruik naar kou kan verminderd worden door passief te bouwen (3:30:300) en technieken zoals buiten-zonwering toe te passen.
6. Kort- of langdurende opslag van energie door middel van batterijen.
7. Slimme sturing door collectieve voorzieningen.

Rekening houdend met bovenstaande ontwerpprincipes zal in het ontwerp en openbaar gebied toegewerkt worden naar:

- Het aanplanten van nieuwe bomen die in de zomer schaduw bieden en in de winter zon doorlaten om zowel de warmte- als koudevraag te dempen;
- Een energieconcept waarbij we uitgaan van een individuele warmtepomp en PV-panelen;
- Een laadfaciliteit bij de parkeerplaatsen;
- Oost-west oriëntatie van daken zodat verspreid over de dag zonne-opwek kan plaatsvinden;
- De 3:30:300-regel en worden daarnaast zonwerende elementen toegepast zoals een pergola tegen de gevel;
- Eventuele batterijopslag welke nader wordt onderzocht;
- Een slimme aansturing voor het verwarmen of koelen middels eigen opwek van zonne-energie.

4.4.3 Bodemdaling gevoeligheid

Het plangebied bevindt zich op veengronden waar bodemdaling op kan treden. Veen heeft een slecht draagvermogen en kan hierdoor inklinken. Ook de afbreuk van veen als gevolg van ontwatering voor de landbouw heeft een versterkend effect op bodemdaling. Gezamenlijk daalt de bodem tussen 2 tot 10 millimeter per jaar. De gemeente De Ronde Venen is het meest vatbaar voor bodemdaling in de provincie Utrecht. In 2050 wordt rondom het plangebied een vrij sterke bodemdaling van 20 – 40 centimeter verwacht.

In de LIOR van de gemeente De Ronde Venen wordt een restzettingseis van 10 centimeter in een periode van 30 jaar gehanteerd om de negatieve effecten van bodemdaling tegen te gaan. Uit geotechnisch (voor)onderzoek is gebleken dat het terrein voorbelast moet worden om niet vatbaar te zijn voor bodemdaling.

5. Beeldkwaliteit

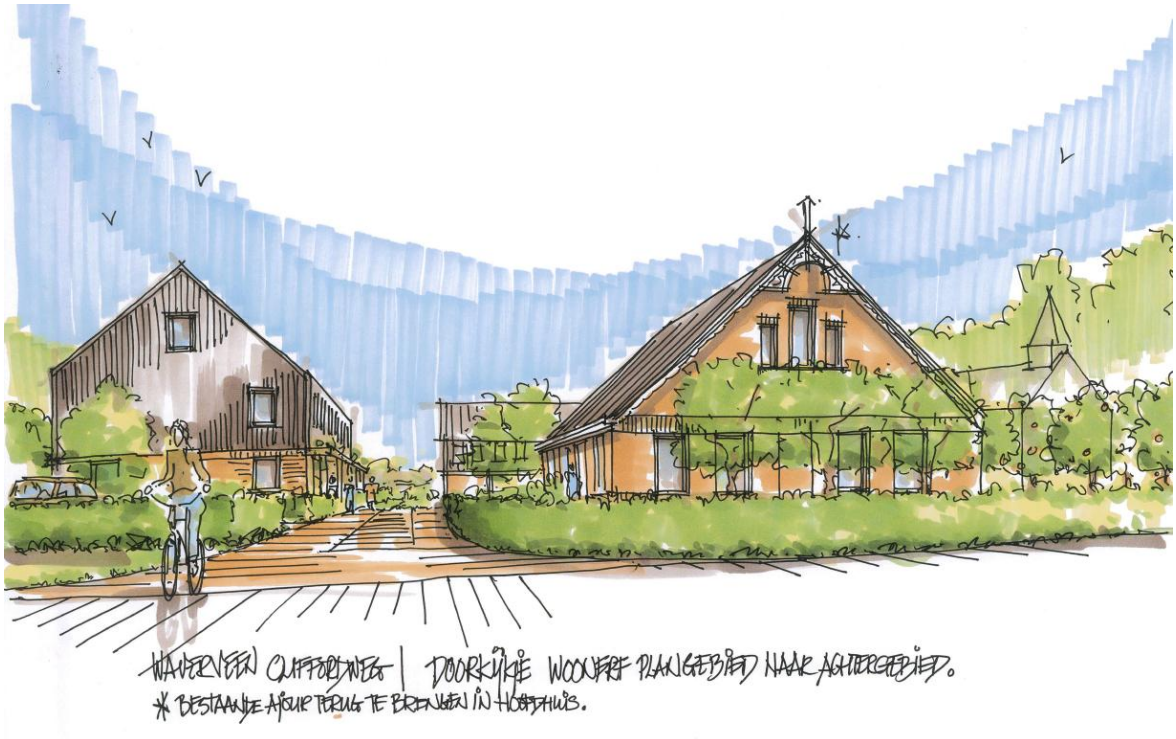
5.1 Uitgangspunten welstand/beeldkwaliteitsplan

Binnen de gemeente geldt op het gebied van welstand het beleidsdocument 'Welstand De Ronde Venen' uit 2023. De planlocatie is gelegen in Waverveen en maakt onderdeel uit van 'gebied 12'. Voor het plan wordt afgeweken van de nu geldende welstandscriteria. Om de verschijningsvorm van zowel de toekomstige bebouwing als de buitenruimte te waarborgen is in dit Ruimtelijk Kader daarom voorzien in beeldkwaliteitseisen. Deze eisen, aangevuld met referentiebeelden, geeft de beoogde sfeer en beeldkwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de richtlijnen kunnen geven.

5.2 Ambitie en sfeer

Het beoogde woonmilieu is afgestemd op de ligging aan het open agrarische landschap. Een afwisseling in een traditionele eigentijdse Hollandse architectuur is daarbij passend. Daarbij wordt gerefereerd aan het agrarische karakter van het gebied met een moderne twist en een informeel karakter. Dit kan worden gekenmerkt door onder andere:

- Heldere massa's;
- Traditionele bakstenen en/of houten architectuur;
- Toepassen van kappen;
- Keramische dakpannen;
- Afwijkende kleur (bakstenen) rollaag;
- Verbijzondering in metselwerk;
- Deur- en raamlijsten;
- Gootklossen, -lijsten en makelaars;
- Dakoverstek;
- Dakkapellen.



Impressies beoogd plan (bron: Jan Bloemendaal Architecten).

5.3 Bebouwing

De bebouwing in het plangebied is onder te verdelen in de boerderijwoning, rijwoningen en rug-aan-rug woningen. De bebouwing vormt samen één helder ensemble met het voorhuis aan de Cliffordweg als bijzonder hoofdvolume. Het is een cluster met architectonische samenhang, ontworpen als een eigentijdse verwijzing naar een klassiek boerenerf.

5.3.1 Situering en oriëntatie

- De bebouwing is ontworpen als een gezamenlijk ensemble;
- De bebouwing volgt dezelfde richting als de huidige bebouwing of haaks op deze richting;
- De bebouwing heeft een zadeldak met de kaprichting die in dezelfde richting ligt als de bebouwing;
- De bebouwing is gesitueerd met de voorkant richting het erf. De geschakelde woning (aan de noordzijde) heeft daarnaast een representatieve zijde richting de Cliffordweg. De rug-aan-rug bebouwing heeft een alzijdige uitstraling met voorkanten richting het erf en het groen aan de westzijde;
- Vanaf het erf en de groenstrook aan de westzijde is er zicht op het landschap.

5.3.2 Bouwmassa

- De bebouwing heeft een helder en eenvoudige hoofdmassa;
- In maat en schaal zoekt de bebouwing aansluiting bij de omgeving. Dit uit zich in volumes van maximaal twee bouwlagen met een kap, en volumes met één bouwlaag en een kap.

5.3.3 Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

- Er is onderscheid in de voorste en achterste woningen waarbij de voorste als ‘hoofdhuis’ en de achterste als schuurvolumes worden uitgevoerd;
- De bebouwing refereert naar schuurwoningen, zoals ze ook staan op boerenerven. De bebouwing heeft een eenvoudige massa met een zadeldak;
- De woning direct aan de Cliffordweg refereert naar het voorhuis van een boerenerf en is herkenbaar langs het lint;
- Elementen en het volume van de huidige boerderij woning teruggebracht (lamberkijn, plint, metselwerkverbanden/speklagen en ramen). Hiermee wordt op subtiele wijze terugverwezen naar de huidige boerderij en wordt de kwaliteit van het lint behouden;
- Het kleurgebruik van de gevels sluit aan bij de gevelkleuren van de bestaande bebouwing. Bruin/rode baksteen met een lichtere detail kleur;
- Blinde gevels worden voorkomen.

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit en samenhang binnen het plangebied te waarborgen, zijn referentiebeelden opgenomen. Deze landelijke beelden dienen als inspiratie en richtinggevend kader voor de architectonische uitwerking van de woningen en het woonerf. De referenties tonen voorbeelden van de gewenste archetypes welke een boerenerf karakteriseert, het materiaalgebruik dat daarbij hoort en de schaal, korrelgrootte. Deze dienen in harmonie aan te sluiten op de nieuw te ontwikkelen boerderij welke gebaseerd dient te zijn op de bestaande karakteristieke boerderijwoning.

Boerderijwoning

- De boerderijwoning refereert naar het voorhuis van een boerenerf en is herkenbaar langs het lint;
- Traditionele materialen; baksteen, keramische dakpannen (niet glanzend), detail in hout of houtachtige materialen;
- Ornamenten als de plint en lateien worden uitgevoerd in metselwerk met een subtiele nuance ten opzichte van de woning;
- Herkenbare detaillering (windveer, andere kleur rollaag boven de ramen) van de bestaande woning is terug te vinden in de nieuwe boerderijwoning.

Huidige boerderijwoning: rijk gedetailleerd en kleurrijk metselwerk, sierlijke daklijsten en keramische dakpan.

Rijwoningen

- De rijwoningen zijn uitgevoerd als schuurvolume;
- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op maximaal 1,5 meter van de kant van het erf;
- De woningen kennen een terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling passend bij het agrarische karakter;
- De gevels zijn van baksteen en/of hout (of een vergelijkbaar materiaal);
- Een aantal rijwoningen hebben een Delftse stoep die uitgevoerd is op dezelfde hoogte als het erf zodat er geen onderscheidt in hoogte ontstaat. Het materiaal(kleur) of metselverband mag afwijken;
- Een aantal rijwoningen hebben een veranda/pergola of architectonisch zitelement wat mee-ontworpen wordt met de architectuur;
- De kopgevels aan de openbare ruimte zijn representatief;
- De kappen zijn voorzien van keramische, zwarte/antracieten dakpannen;
- Zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast.

Referentie: toepassing geveltimmerwerk rij- schuurwoning, 2 lagen met kap.

Referentie: toepassing hout- en metselwerk gevel.

Referentie: metselwerk plint met houten bovenbouw onder keramische dakpannen.

Rug-aan-rug woningen

- De rug-aan-rug woningen zijn uitgevoerd als schuurvolume;
- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op maximaal 4 meter van de kant van het erf;
- De woningen kennen een terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling passend bij het agrarische karakter;
- De gevels zijn van baksteen en/of hout (of een vergelijkbaar materiaal);
- De rug-aan-rug woningen hebben een voortuin;
- De kopgevels aan de openbare ruimte zijn representatief;
- De kappen zijn voorzien van keramische, zwarte/antracieten dakpannen;
- Zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast.

Referentie: metselwerk kopgevels, houten langsgevels met keramische dakpannen.

5.4 Beeldkwaliteit buitenruimte/openbaar gebied

Op het boerenerf is geen klassieke verdeling van de openbare ruimte in trottoir, parkeerplaatsen en weg te zien. In plaats daarvan wordt het geheel uitgevoerd in één kleur en materiaal, als een erf. De rijbaan wordt van de rest onderscheiden door een subtiele markering in de bestrating, niet in kleur maar in richting van de klinkers. Parkeerplaatsen worden begrensd door hagen. Verspreid over het boerenerf staan bomen in het groen.

De verharding

- Het erf is eenvoudig ingericht in de stijl van een boerenerf, met een centraal plein waar bomen en enkele houten objecten zoals banken en speelkeien op staan. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontmoeting, sport en spel;
- De verharding van het erf wordt zo veel mogelijk geminimaliseerd;
- Rijbaan en parkeerplaatsen krijgen een hoogwaardige uitstraling in de vorm van gebakken klinkers;
- De verlichting sluit aan bij de LIOR.

Referenties: boerenerf met hoogwaardige uitstraling met gebakken klinkers, grasstenen en inpassing groen.

Het parkeren

- Bij de inrichting van de parkeerkoffers wordt vergroening toegepast, in de vorm van groene parkeerplaatsen, bomen en een haag;
- Het groene beeld wordt bepaald door bomen te plaatsen tussen de vakken, met behoud van de doorzichten;
- De parkeervakken zijn uitgevoerd in een open verharding.

Referenties: groen ingepaste parkeerkoffers.

Het wandelpad

- Het padenstelsel is logisch en vanzelfsprekend ingericht en wordt bestraat met gebakken klinkers die aansluiten bij de LIOR;
- Aan de westkant ligt een groene zone met een open structuur die bestaat uit kruidenrijk gras, enkele kleine fruitbromen zoals de pruim en speeltoestellen. Deze groene zone is toegankelijk middels een wandelpad.

Referenties: wandelpaden van grind en klinkers met daarnaast kruidenrijk gras.

Groene randen

- Aan de noordkant van de groene zone is een boomgaard die zichtbaar is vanaf de Cliffordweg;
- De oostkant van de planlocatie wordt ingepakt door bomen met aandacht voor bezonning van aanliggende tuinen.

Referenties: opzet van verschillende boomgaarden.

De erfafscheidingen

- De erfgrenzen van het hoofdhuis hebben een groene afscheiding (hagen);
- De erfgrenzen van een aantal rijwoningen bestaat uit een Delftse stoep met veranda, pergola of mee-ontworpen zitelement;
- De erfgrenzen van de rug aan rug woningen worden vormgegeven met groene afscheidingen (hagen).

6. Participatie

6.1 Participatiebeleid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop de participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat is.

De gemeente De Ronde Venen verplicht in het participatiebeleid initiatiefnemers om aan te geven of er is geparticipeerd. De initiatiefnemer moet zich verplaatsen in de omgeving en bedenken wie mogelijk hinder kan ervaren als gevolg van het initiatief. Hierbij moet een benaderingswijze gekozen worden die toegankelijk is voor de betrokken partijen en past bij de schaal van het plan. Deze informatie, evenals de mogelijke aanpassingen als gevolg van participatie moet worden vastgelegd en gedeeld met de gemeente om een transparant proces te garanderen.

6.2 Inloopavond juli 2025

Op 15 juli 2025 is een participatieavond georganiseerd in de Hervormde Kerk aan de Cliffordweg 9 in Waverveen. Op 30 juni 2025 is een uitnodiging voor de avond uitgedeeld aan 133 adressen in de directe omgeving van Waverveen. Op de participatieavond waren ruim 100 bezoekers aanwezig, waarna 13 reactieformulieren zijn ingevuld. Daarnaast is het initiatief op 10 juli gepresenteerd aan de dorpsraad van Waverveen en de gemeente De Ronde Venen. Het participatieverslag van de avond is bijgevoegd als bijlage 1.

De reacties van omwonenden waren over het algemeen positief over de voorgenomen ontwikkelingen en hadden enkele waardevolle aandachtspunten voor in de verdere planuitwerking. Deze worden hierna op de volgende pagina per thema toegelicht.

Reactie van aanwezigen	Thema	Wat we hiermee doen	Wat we niet direct kunnen overnemen
De landelijke architectonische uitstraling van de huidige boerderij (bedrijfswoning), en hoe dit meegenomen wordt in de nieuwe bebouwing.	Programma & Bebouwing	Bij het ontwerp van de nieuwe herbouwde boerderij (bedrijfswoning) wordt rekening gehouden met de landelijke architectonische uitstraling, zodat de nieuwe bebouwing qua karakter en materialisering past bij de omgeving.	
De wens voor huisvesting van de doelgroep senioren.	Programma & Bebouwing		Vanwege de ruimtelijke beperkingen op de kavel, programmatische prioriteiten en financiële haalbaarheid wordt huisvesting voor senioren niet opgenomen in het plan. Uitzondering: de geschakelde woning aan de Noordkant. Deze geschakelde woning blijft van de eigenaar.
Vloerpeil nieuwe bebouwing.	Programma & Bebouwing	Het vloerpeil van de nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig afgestemd om zowel ruimtelijke inpassing als waterhuishouding goed te borgen.	
Diverse omwonenden spraken hun voorkeur uit voor het aanleggen van een tijdelijke bouwroute over het weiland aan de zuidkant van het plangebied. Hiermee wil men eventuele verkeersoverlast op de Cliffordweg voorkomen.	Verkeer & Bouwrouting	Er wordt samen met gemeente en andere betrokken partijen onderzocht of een tijdelijke bouwroute kan worden gerealiseerd, om bouw- verkeersoverlast op de Cliffordweg zoveel mogelijk te beperken.	
Toename verkeersbewegingen op de Cliffordweg.	Verkeer & Bouwrouting		De toename van het aantal verkeers- bewegingen op de Cliffordweg is niet te voorkomen. In de huidige situatie is er namelijk maar een permanente hoofdontsluitingsweg (Cliffordweg) beschikbaar om het plangebied in en uit te rijden.
Het zorgvuldig omgaan met de aanwezige faunasoorten op het terrein en directe omgeving. Proberen om zoveel mogelijk de locatie hierin te behouden en te versterken.	Groen & Ecologie	Bij de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met aanwezige flora & fauna. Waar mogelijk wordt bestaande natuur behouden en aangevuld met maatregelen om de ecologische waar te versterken (denk aan extra beplanting, aanplanten van nieuwe bomen en het plaatsen van nestvoorzieningen).	
Er leven zorgen of de nieuwe woningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor inwoners van Waverveen en hun kinderen. Men wil graag dat de woningbouw ook voorziet in de lokale woonbehoefte.	Voorrang voor lokale bewoners	De wens om woningen beschikbaar te maken voor inwoners van Waverveen wordt gedeeld. Bij de uitwerking van het verkoop- en toewijzingsbeleid wordt bekeken hoe hier zoveel mogelijk invulling aan kan worden gegeven, in overleg met gemeente en betrokken partijen.	

7. Randvoorwaarden bij herontwikkeling

7.1 Geldend beleid

7.1.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 is op 17 oktober 2013 vastgesteld. Op 29 september 2021 is de Aanvulling Structuurvisie De Ronde Venen 2030 vastgesteld. De structuurvisie richt zich op het behoud de openheid, kleinschaligheid en verscheidenheid van het landschap en de dorpen van de gemeente De Ronde Venen. Recreatie, dorpen en landschap zijn kernkwaliteiten van de gemeente, dankzij de locatie in de buurt van grote steden. Initiatieven die hier aan bijdragen worden ondersteund.

Voor de planlocatie is met name het thema 'vitale dorpen en kernen' van belang. De structuurvisie beschrijft verschillende trends op het gebied van wonen, zoals vergrijzing en ontgroening, inwonerdaling en een stijging van het aantal (éénpersoons-) huishoudens. De focus ligt hierbij op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Hierbij wordt gefocust op inbreiding. De gemeente wil ook nieuwe inwoners aantrekken om de doorstroom van woningen te verbeteren.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour, oftewel de grenzen van de kernen, van Waverveen. De beoogde ontwikkeling past binnen de wens van de gemeente om een toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren binnen deze rode contour. Het planvoornemen voorziet in de sloop van een bedrijfsbebouwing (incl. bijgebouwen) en brengt daar 22 nieuwbouwwoningen voor in de plaats.

7.1.2 Woonvisie 2025-2030 "Wonen met toekomst"

Met de woonvisie geeft de gemeente invulling aan de woningbehoefte van haar inwoners. Deze woningbehoefte is groot en dat vraagt om veel nieuwbouw. Het is voor de gemeente belangrijk welk type woningen dat moeten zijn, nieuwbouw is immers geen doel op zich. Het is een middel dat moet bijdragen aan de onderstaande doelen:

- Het woningtekort terugdringen
- Nieuwbouw helpt woningzoekenden uit De Ronde Venen
- Twee derde moet betaalbaar zijn
- Woningen moeten doorstroming opleveren
- Bouwen van evenwichtige wijken

De gemeente wil 'scheefwonen' tegengaan en inzetten op vraaggericht bouwen. De woonprognose voorspelt dat er meer gezinnen in de gemeente komen te wonen, en dat vergrijzing en de toename van éénpersoonshuishoudens een belangrijke trend is. De gemeente geeft aan vrij zeker te weten dat de bevolking gaat bestaan uit kleinere en oudere huishoudens. De toevoeging van woningen met een kleinere oppervlakte zoals de rug-aan-rug woningen is wenselijk om de doorstroom te bevorderen.

Planspecifiek

De ontwikkeling op de planlocatie sluit aan bij verschillende woonbehoeften door de beoogde realisatie van een mix van sociale huur, betaalbare en dure woningen in typen rug-aan-rug woningen, hoek- en rijwoningen. Hiermee ontstaat een evenwichtig geheel.

Bij het bepalen van het woonprogramma is rekening gehouden met de bestaande bebouwingsmogelijkheden. Het plan ziet daarmee op de toevoeging van 21 woningen naast de bestaande bedrijfswoning. In het plan worden 6 sociale huurwoningen, 8 betaalbare koopwoningen en 7 vrije sector koopwoningen gerealiseerd. Hiermee voldoet het aan de eis dat minimaal twee derde van de woningen betaalbaar zijn.

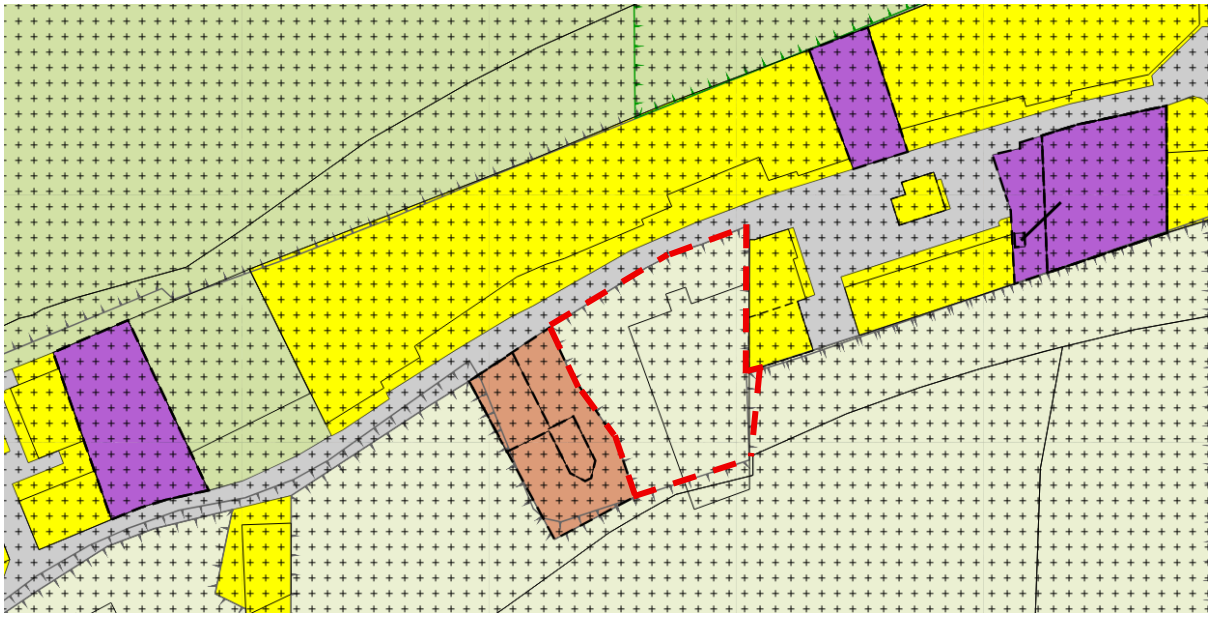
7.1.3 Omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. Voor de planlocatie golden de bestemmingsplannen 'Buitengebied-West' en '1e herziening Buitengebied-West'. Deze plannen zijn opgegaan in het omgevingsplan. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. De locatie is bestemd voor agrarische bedrijven en activiteiten, evenals het wonen in een bedrijfswoning.

Daarnaast beschikt het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b'. Het plangebied heeft de aanduiding 'overige zone – weidevogelkerngebied'. Deze gronden zijn bedoeld voor het behoudt, de versterking en ontwikkeling van het weidevogelkerngebied.

Het beoogde initiatief past niet binnen de huidige bestemming van het geldende bestemmingsplan. De geldende bestemming 'Agrarisch' staat geen woningen toe, afgezien van de bedrijfswoning.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijziging van het omgevingsplan doorgevoerd worden of moet er van het omgevingsplan afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit Ruimtelijk Kader vormt hiervoor het kader.



Bestemmingsplan 'Buitengebied-West', plangebied globaal rood omkaderd (Omgevingsloket)

7.1.4 Landschapsnota De Ronde Venen

Het landschap van de Groene Hartgemeente De Ronde Venen wordt gekenmerkt door oude verkavelingspatronen, kleinschalige lintbebouwing en door het landschap lopende rivieren en dijken met in het centrum plassen en legakkers. Daarnaast telt de gemeente zes forten van de Stelling van Amsterdam wat is opgenomen als UNESCO-werelderfgoed. Om de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden te behouden en versterken heeft de gemeenteraad van de gemeente De Ronde Venen op 5 juni 2014 de Landschapsnota De Ronde Venen 2030 vastgesteld. In de nota is het beleid omtrent de omgang met landschappelijke waarden beschreven, in de Structuurvisie De Ronde Venen 2030, Economische visie en Recreatievisie zijn de gewenste ontwikkelingen weergegeven.

Het hoofddoel van de Landschapsnota is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. De Landschapsnota dient primair als uitwerking van het beleid wat is vastgesteld in de Structuurvisie.

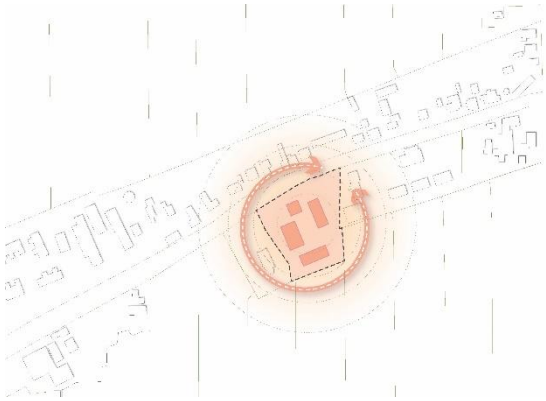
Planspecifiek

Waverveen neemt een speciale positie in de Landschapsnota in, en is door de kleinschaligheid en verbondenheid met het buitengebied apart beschreven in bijlage 5 van de Landschapsnota.

Waverveen werd door de vervening en droogmaking vanaf 1600 een dijkdorp in een watervlakte, dat bij de Franse inval in 1672 werd platgebrand. In 1790 werd droogmaking en bedijking verplicht gemaakt bij vervening, waardoor Waverveen verhoogd in het omringende drooggemaakte land kwam te liggen. Het landgebruik bestaat uit grasland in een rationele strokenverkaveling. Dit maakt Waverveen een dijkdorp in een open landschap waar traditionele bebouwing bestaat uit grote percelen met erfbeplanting. En nieuwere bebouwing die gekenmerkt wordt door een eigen ontsluitingsweg en bebouwing aan de zuid-of noordrand van het perceel.

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij de structuur en landschappelijke kwaliteiten van Waverveen.

Aansluiten op het lint



Ensemble van gebouwen

7.1.5 Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030

De gemeenteraad heeft in november 2023 het 'Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030' vastgesteld. Dit plan bevat beleid op gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van het verkeer in de gemeente.

Mobiliteitstransitie
De gemeente streeft naar actief mobiliteitsbeleid dat bijdraagt aan de ambitie om een bereikbare, leefbare en verkeersveilige gemeente te zijn. De mobiliteitstransitie moet daarom ook in De Ronde Venen vorm krijgen: actieve duurzame mobiliteit moet, naast de automobiliteit, een grotere plaats in het mobiliteitssysteem krijgen. Dit moet bereikt worden middels het 'S.T.O.M.P.' principe (Stappen, Trappen, OV, MaaS, Privéauto).

Planspecifiek
De herontwikkeling sluit niet 1 op 1 aan op het S.T.O.M.P. principe. De ligging van Waverveen ten opzichte van bijvoorbeeld voorzieningen maakt dat stappen moeilijker in te vullen is op locatie. Het centrum van Mijdrecht is circa 12 minuten fietsen. Het plan voorziet in bergingsruimte op korte afstand van de woningen die geschikt kan zijn om fietsen op te slaan De ontsluiting via het OV is met een belbus. De aanwezige voetpaden zijn voldoende breed om fiets- en wandelverkeer naast elkaar te laten bestaan. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor toekomstige bewoners en bezoekers.

Parkeernormen

In het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030 wordt aangegeven dat de huidige parkeernormen zoals opgenomen in het 'Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030' gehanteerd blijven. Met het beoogde initiatief worden 22 woningen ontwikkeld in de 'rest bebouwde kom'.

Planspecifiek

De 6 sociale huurwoningen die rug-aan-rug in het westen van het perceel worden geplaatst, vallen onder de norm huurhuis, sociale huur (1,6), met een bezoekersaandeel van 0,3. Dit vraagt om 9,6 parkeerplaatsen. De 14 tussen/hoek koopwoningen in het westen, oosten en het zuiden van het perceel hebben een parkeernorm van 1,9 met een bezoekersaandeel van 0,3. Dit vraagt om 26,6 parkeerplaatsen.

Tot slot valt de gesplitste nieuwbouw geschakelde koopwoning onder de categorie twee-onder-een-kap woning met een parkeernorm van 2,1 en een bezoekersaandeel van 0,3. Dit vraagt om 4,2 parkeerplaatsen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van deze parkeerplaatsen op eigen terrein in het openbaar gebied.

Categorie in het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030	**Aantal**	**Parkeernorm**	**Aandeel bezoekers**	**Parkeerbehoefte**
Huurwoning, sociale huur	6	1,6	0,3	9,6
Tussen/hoekwoning, koop	14	1,9	0,3	26,6
Twee-onder-een-kap, koop	2	2,1	0,3	4,2
Totaal afgerond				**40,4**

7.1.6 Groen Groeit Mee

Groen groeit mee is een ambitie van de provincie Utrecht om de kwaliteit van groen, natuur, water en landschap mee te laten groeien met het stijgende aantal woningen in de provincie Utrecht. Het programma Groen Groeit Mee gaat uit van een brede waardecreatie. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het positieve effect van groen en landschap op de fysieke en geestelijke gezondheid, maar ook naar de bijdrage van groen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Binnen dit programma wordt gewerkt met de tool van de vijf 'P's', te weten People, Planet, Profit, Place en Public. Hierbij is het Groen Groeit Mee Pact als leidraad genomen om de meer abstracte waardecreatie op de vijf 'P's' zo concreet mogelijk te maken. Het te realiseren groen is multifunctioneel en verbonden met de rest van het landschap. Hiervoor is de Handreiking Nieuwe Woongebieden opgesteld.

Planspecifiek

De ontwikkeling sluit aan bij de erfbeplanting van het lint van Waverveen door groen te concentreren aan de voorkant van het perceel. Hierbij is sprake van belevingsgroen. Daarnaast wordt op het perceel een groen erf gecreëerd en zijn de weerzijden van het perceel groen ingericht. Aan de westzijde is een wandelpad gecreëerd langs de monumentale kerk dat bestaat uit kruidenrijk gras en kleine fruitbomen. Met de toevoeging van groen en wandelpaden wordt de buurt een ommetje geboden en heeft dit groen een recreatieve meerwaarde.

7.2 Milieu

7.2.1 Mer-beoordeling

Bijlage V van het Omgevingsbesluit geeft aan bij welke projecten mer-beoordelingsverplicht zijn. Categorie J11 ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ heeft betrekking op bouwprojecten en/of de ruimtelijke inpassing van woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke. Gelet op de milieugevolgen van sloop en herbouw, de volledige functiewijziging van het perceel en de toename van bebouwing, is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Omgevingsbesluit. Dat betekent dat in het kader van de ruimtelijke procedure een project-mer-beoordeling doorlopen moet worden.

7.2.2 Milieuzonering

Woningen worden in het kader van activiteiten en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het bestemmingsplan ‘Buitengebied-West (Geconsolideerde versie)’ gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied. In de omgeving bevinden zich meerdere bedrijven met een agrarische, maatschappelijke of industriële functie. De functies in de nabije omgeving zijn getoetst aan de VNG-publicatie ‘Activiteiten en milieuzonering’. Deze zijn allemaal aangemerkt als functies waar functiemenging mogelijk is. De agrarische bedrijven bevinden zich op voldoende afstand dat zij geen hinder in hun bedrijfsvoering ervaren van de woningen. Voor de maatschappelijke en detailhandel-functie is functiemenging toegestaan, of wordt een afstand aangehouden. Tot slot bevindt zich op 125 meter afstand een metaalbewerkingsbedrijf. Vanuit geluid en geur wordt een afstand van meer dan 50 meter vereist.

Deze activiteiten vormen op voorhand geen belemmering voor het planvoornemen. In de verdere uitwerking worden geluidsbronnen in de omgeving nader beschouwd.

7.2.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt op ongeveer 900 meter afstand van het brandaandachtsgebied van een buisleiding, en op ongeveer 725 meter afstand van de dichtstbijzijnde risicobron. Aangezien het plangebied niet in de buurt van een risicobron of binnen een risicoaandachtsgebied ligt worden geen belemmeringen verwacht vanuit omgevingsveiligheid.

7.2.4 Bodem

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningen, een bodemgevoelige functie. Het plangebied beschikt in de huidige situatie ook over een agrarische functie. Er is dus sprake van het toepassen van een gevoeliger gebruik. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Amos Milieutechniek B.V. op 11 maart 2025. Er is asbest- en bodemverontreiniging geconstateerd waarvoor werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden door een erkende saneerder.

7.2.5 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit van de planlocatie is in beeld gebracht. Ter plaatse van de planlocatie wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

7.2.6 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In de omgeving is geen sprake van geluidgezoneerde industrieterrein of spoorwegen.

Vanwege de nabijheid van de Cliffordweg tot het plangebied kunnen geluidswaarden tussen 46 en 50 dB worden verwacht volgens de Atlas Leefomgeving. De weg wordt licht intensief gebruikt, met gemiddeld 542 voertuigen per etmaal. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

7.2.7 Natuur

Het initiatief voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en de herinrichting van het terrein. De bestaande bebouwing kan mogelijk een verblijfsplaats bieden voor beschermde diersoorten. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd door ecologisch adviesbureau de Slijpkruik op 20 december 2024. Op de planlocatie worden geen vleermuizen, beschermde zoogdieren of overige soorten verwacht. Wel vormt de zuidelijkste schuur een nestlocatie voor de boerenzwaluw en is de westelijke schuur in gebruik door uilen.

Er is aanvullend onderzoek naar de boerenzwaluw en steenuil uitgevoerd door ecologisch adviesbureau de Slijpkruik op 27 juni 2025. Vanwege de aanwezigheid van een nestplaats van steenuil en een relatief groot aantal nesten van boerenzwaluw is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk voordat sloop en herontwikkeling van de projectlocatie mag plaatsvinden. Hiervoor is een activiteitenplan opgesteld met daarin de te nemen maatregelen, een alternatievenafweging en een onderbouwing van het wettelijk belang (zoals genoemd in Vogelrichtlijn). Het activiteitenplan bestaat uit het plaatsen van 2 nestkasten voor de steenuil en 16 nestkasten voor de boerenzwaluw vooruitlopend op de sloop van de aanwezige bebouwing. In de eindsituatie wordt het plangebied ingericht met groenstroken met beheerd gras als foerageergebied aan de randen en toevoeging van bomen en ander opgaand groen. De nestmogelijkheden (nestkasten voor de steenuil en boerenzwaluw) zijn van duurzaam materiaal gemaakt en worden niet meer verwijderd. Na afronding van de bouwwerkzaamheden wordt nog een extra nestkast gerealiseerd in de boom in het zuidelijke deel van het plangebied. De nestkasten voor steenuil worden door de lokale uilenwerkgroep gemonitord en onderhouden.

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland, Groene contour of weidevogelkerngebied. Het Natuurnetwerk Nederland gebied 'Waverhoek' bevindt zich op slechts 275 meter afstand. De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 3 kilometer ligt het (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Botshol', waaraan ook het moerasgebied Groot Mijdrecht Noordoost grenst. Voor trillingen, geluid en optische verstoring geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten.

Gezien de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling, de verwachte toename van verkeersbewegingen en de uitstoot van stikstofverbindingen in de aanlegfase is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De AERIUS-berekening vertoont met de ingevoerde waarden geen betekenisvolle toename in depositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden in de bouwfase en de gebruiksfase. De voorgenomen werkzaamheden aan de Cliffordweg 7 te Waverveen kunnen uitgevoerd worden zonder verdere noodzakelijke vervolgonderzoeken of natuurvergunningaanvragen inzake de stikstofdepositie.

7.2.8 Water

Volgens het Water en Rioleringsplan 2023-2027 moet gestreefd worden naar een water robuust systeem, waarbij zoveel mogelijk hemelwater wordt verwerkt in de openbare ruimte zonder dat er wateroverlast ontstaat in woningen en bedrijven. Nieuwbouw moet voldoen aan nieuwe eisen om meer hemelwater te kunnen verwerken binnen het plangebied.

Watercompensatie

Een eerste overleg heeft plaatsgevonden met Waternet/ waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek. Voor de ontwikkeling geldt dat bij een verhardingstoename van meer dan 1.000 m^2 dat 10% van de toename gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. In de huidige situatie is circa 2.215 m^2 aan verharding aanwezig. In de nieuwe situatie komt de hoeveelheid verharding op circa 3.200 m^2. Hiermee gaat het initiatief niet over de gestelde grens van 1.000 m^2 en hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

Waterafvoer

De beoogde woningen hebben schuine daken. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het riool maar opgenomen in de omgeving. De verharding van de oprit wordt uitgevoerd in waterpasserende klinkerverharding. De parkeerplaatsen worden volgens de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente De Ronde Venen zoveel mogelijk uitgevoerd in open verharding.

Waterkering

De legger van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied zich niet binnen de invloedssfeer van een waterkering bevindt. Dit aspect speelt hier geen rol.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de oost-, west- en zuidzijde aan een secundaire watergang. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt als gevolg van deze ontwikkeling. Naar aanleiding van ecologisch onderzoek blijkt ook dat er geen negatieve effecten op de ecologische waarde van het water verwacht kunnen worden, aangezien er op dit moment geen hoge ecologische waarde aanwezig is.

7.2.9 Archeologie

Volgens de Archeologische beleidskaart De Ronde Venen 2017 geldt ter plaatse van het plangebied de categorie 2b. Bij werkzaamheden die een oppervlakte hebben dat groter is dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Met de beoogde ontwikkeling worden deze grenzen overschreden. Derhalve zal in het kader van de ruimtelijke procedure een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Uit het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek blijkt dat een hoge archeologische verwachting is vastgesteld voor het woongedeelte van de huidige boerderij, waar resten van oudere voorgangers van de boerderij te verwachten zijn. In deze zone moet daarom bij het uitvoeren/plannen van bodemingrepen rekening gehouden worden met de aanwezigheid van archeologische resten. Mochten hier bodemingrepen plaatsvinden, verdient het de aanbeveling hier vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, karterende waarderende fase met behulp van proefsleuven.

7.3 overige aspecten

7.3.1 Hulpdiensten

De woningen en het centrale plein moeten toegankelijk zijn voor hulpdiensten en afvalinzameling om de veiligheid van het gebied te waarborgen. Er zijn een aantal scenario's onderzocht. Het plan moet voorzien in een vrijgehouden opstelplaats voor brandweervoertuigen (en op ten hoogste 40 meter afstand van bouwwerken). De verbindingsweg moet minstens 4,5 meter breed zijn en tot 4,2 meter hoogte vrijgelaten worden. Daarnaast is een bluswatervoorziening aanwezig op ten minste 40 meter afstand van de bouwwerken.

Het inrichtingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden door het Team Operationele Voorbereiding van Veiligheidsregio Utrecht.

8. Planproces en rolverdeling

Dit Ruimtelijk Kader wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van De Ronde Venen. Tegelijkertijd werkt de initiatiefnemer aan het stedenbouwkundig plan, dat wordt opgesteld conform de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in dit Ruimtelijk Kader.

Samen vormt dit Ruimtelijk Kader en het stedenbouwkundig plan de basis voor het doorlopen van de procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voorafgaand aan het vaststellen van de BOPA sluiten de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst.

Na het doorlopen van de BOPA-procedure kan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit worden aangevraagd. Hierbij worden uitgewerkte bouwtekeningen van de woningen ingediend, die onder meer worden getoetst door de welstandscommissie.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van alle benodigde documenten en het uitvoeren van de vereiste onderzoeken binnen de procedure. De gemeente vervult hierbij een toetsende rol. Daarnaast organiseert de initiatiefnemer een zorgvuldig participatietraject, waarbij belanghebbenden actief worden betrokken.

Bijlage 1 Participatieverslag

Bijlage 2 Inrichtingsplan, doorsneden en demarcatie plangebied