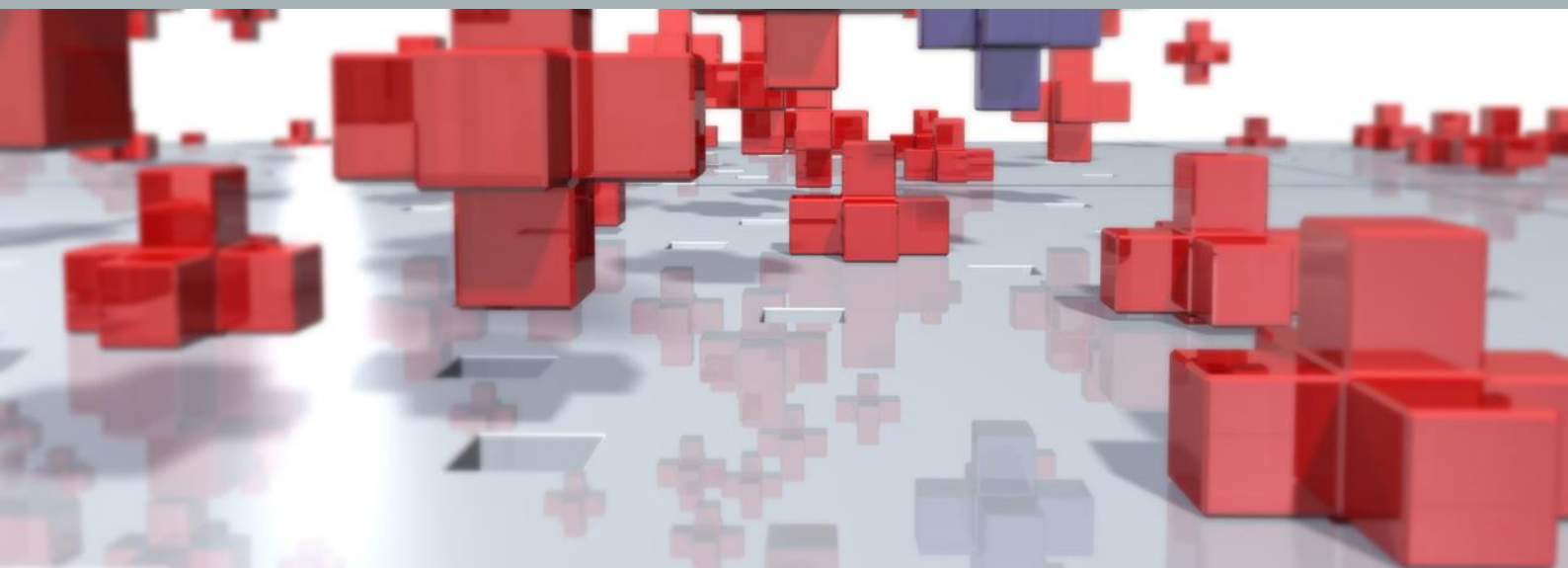


Bestemmingsplan Demmerik 31 te Vinkeveen

Gemeente De Ronde Venen

Vastgesteld



Bestemmingsplan Demmerik 31 te Vinkeveen

Gemeente De Ronde Venen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X07599.086074_6
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0736.BPP020demmerik31-va01
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw K. van der Velden, de heer C. Viergever
Projectteam BRO:	Jochem Visser, Piet Zuidhof, Niels van Benthem
Concept	22 oktober 2015
Ontwerp:	december 2015
Vaststelling:	24 november 2016
Bron foto kaft:	BRO, Abstract (3)

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing van het projectgebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. DE PROJECTLOCATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Beschrijving projectlocatie en omgeving	7
3. PROJECTBESCHRIJVING	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Huidige situatie	8
3.3 Toekomstige situatie	8
3.4 Verkeer en parkeren	11
3.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	12
3.5.1 Groene hart	12
3.5.2 Welstandsnota 2006	16
3.5.3 Conclusie	18
4. BELEIDSKADERS	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Rijksbeleid	19
4.3 Provinciaal beleid	20
4.4 Gemeentelijk beleid	23
5. MILIEU- EN WAARDENTOETS	27
5.1 Inleiding	27
5.2 MER	27
5.2.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	27
5.2.2 Conclusie	28
5.3 Bodem	28
5.3.1 Beleid en Regelgeving	28
5.3.2 Onderzoek	28
5.3.3 Conclusie	29
5.4 Geluid	29

5.4.1	Beleid en regelgeving	29
5.4.2	Doorwerking naar project	30
5.4.3	Conclusie	30
5.5	Bedrijven en milieuzonering	30
5.5.1	Beleid en regelgeving	30
5.5.2	Doorwerking naar project	31
5.5.3	Conclusie	32
5.6	Water	32
5.6.1	Beleid en regelgeving	32
5.6.2	Onderzoek	33
5.6.3	Conclusie	36
5.7	Natuurwaarden	36
5.7.1	Natuurbescherming	37
5.7.2	Quickscan	38
5.7.3	Samenvatting, advies en conclusie	38
5.8	Luchtkwaliteit	40
5.8.1	Beleid en regelgeving	40
5.8.2	Doorwerking naar project	40
5.8.3	Conclusie	40
5.9	Externe veiligheid	41
5.9.1	Beleid en regelgeving	41
5.9.2	Onderzoek	41
5.9.3	Conclusie	41
5.10	Kabels en leidingen	42
5.11	Archeologie	42
5.11.1	Onderzoek	42
5.11.2	Conclusie	42
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Verbeelding	43
6.3	Systematiek van de regels	43
6.4	Planregels	44
7.	UITVOERBAARHEID	46
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.1.1	Wettelijk vooroverleg	46
7.1.2	Zienswijzen	46
7.2	Economische uitvoerbaarheid	46

BIJLAGEN

Bijlage 1: Situatie

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Flora en fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

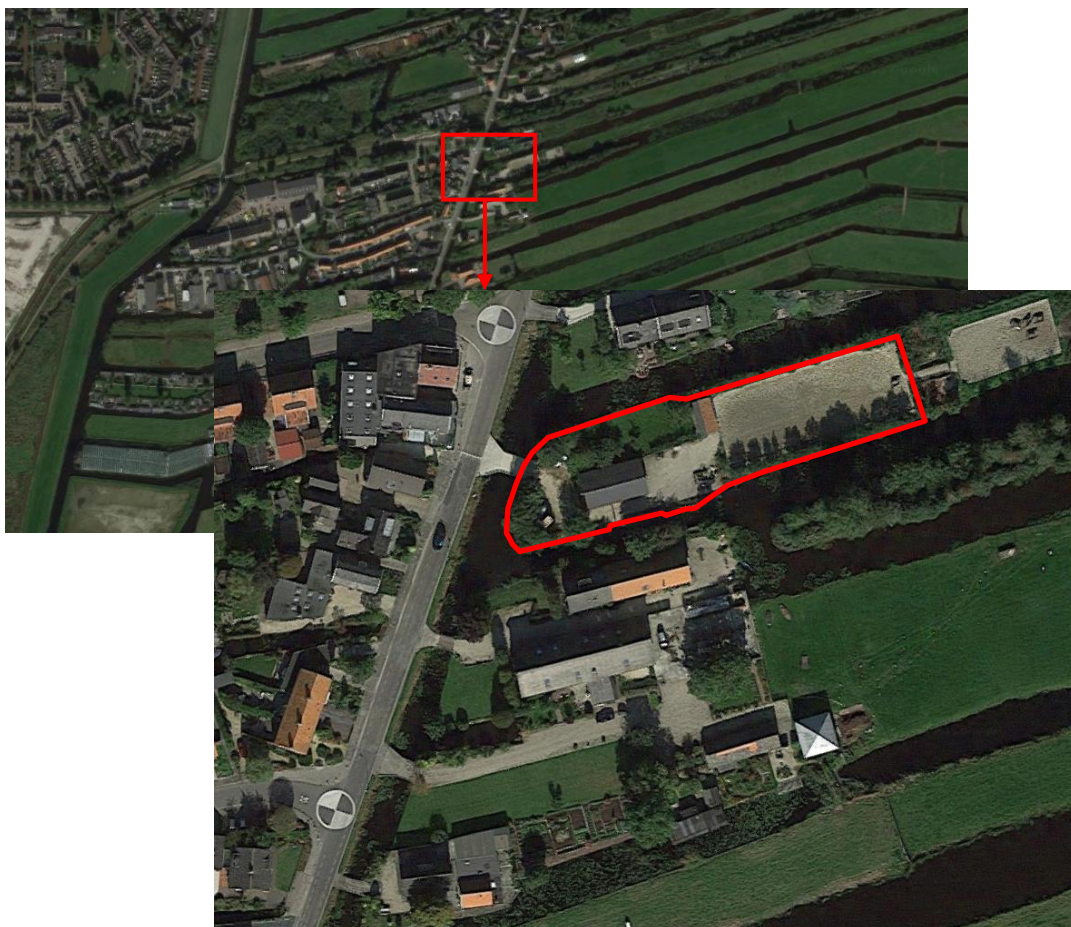
Ter plaatse van het perceel Demmerik 31 zijn een paardenschuur, kippenschuur, paardenbak (paddock) en carport gevestigd. De eigenaar van het perceel is voornemens deze bebouwing van het perceel te verwijderen en een woning te bouwen.

In het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening lintbebouwing Vinkeveen 2003' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Functioneel gezien is er geen belemmering. Echter, er zijn geen bouw mogelijkheden op het perceel. Om de bouw van de woning mogelijk te maken zal het planologisch regime moeten worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan Demmerik 31 voorziet dan ook in de juridisch - planologische mogelijkheden om de nieuwe woning te kunnen realiseren.

1.2 Begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen op het perceel Demmerik 31 te Vinkeveen binnen de gemeente De Ronde Venen. Het project beslaat het kadastrale perceel gemeente De Ronde Venen, sectie G, nummer 555.



Figuur 1.1. Ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

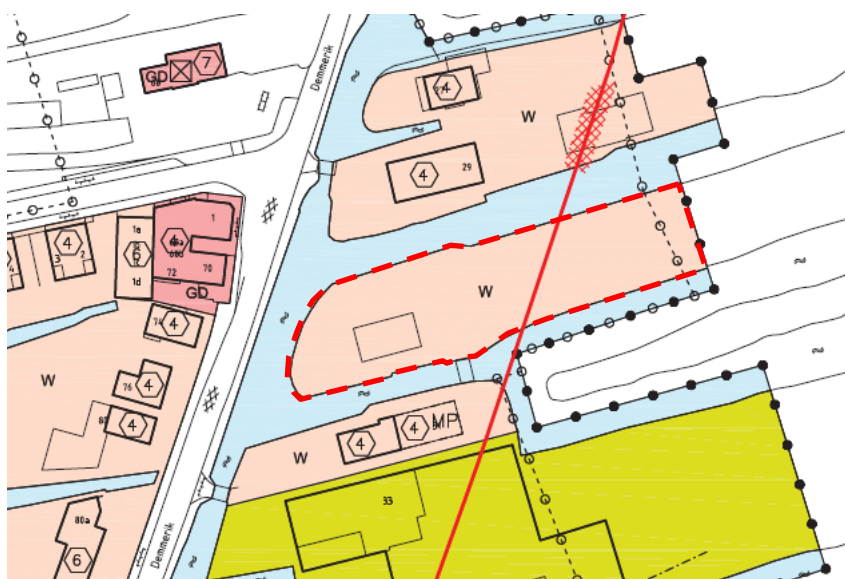
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan 'Eerste herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 juni 2009 en onherroepelijk geworden op 9 maart 2011. Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woon-doeleinden'. Deze bestemming is bedoeld voor onder andere:

- a. woningen en andere hoofdgebouwen;
- b. tuinen en erven;
- c. bijgebouwen;
- d. bedrijfsgebouwen;
- e. parkeerplaatsen;
- f. ontsluitingsverhardingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen steigers.

Woningen en andere hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de op plankaart aangeduide bouwgrenzen. De hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 5 meter meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte.

De rode lijn die het perceel doorsnijdt (zie figuur 1.2) geeft de rode contour weer uit het streekplan van Utrecht 2005 – 2015 (13 december 2004). Inmiddels is er een nieuwe contour vastgesteld (zie verder paragraaf 4.4).



Figuur 1.2. Uitsnede bestemmingsplankaart, gestippeld het perceel waar de woning op komt.

De bouw van de woning past functioneel gezien binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Immers er is sprake van een woonfunctie. Er moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld omdat er ter plaatse van het perceel geen

bouwgrenzen (bouwvlak) is opgenomen. Tevens zijn er geen hoogte bepalingen opgenomen, deze hangen samen met het opnemen van de bouwgrenzen.

1.4 Leeswijzer

Deze rapportage behandelt eerst de bestaande situatie in het projectgebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het project waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het vigerende bestemmingsplan komt ook in dit hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de verantwoording ten aanzien van diverse milieu- en waarde-aspecten ten aanzien van de geplande ontwikkeling. In hoofdstuk 6 volgt de juridische toelichting. Het laatste hoofdstuk 7 heeft betrekking op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. DE PROJECTLOCATIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van de projectlocatie en de directe omgeving.

2.2 Beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie bevindt zich ten zuiden van de kern Vinkeveen en ligt in het lint Demmerik. Het lint doorsnijdt het veenweidegebied. Aan het lint liggen verschillende functies: naast wonen zijn er ook bedrijven en agrarische functies te vinden. Ten westen van het lint is een aantal grotere bebouwingsconcentraties te vinden. Aan de oostzijde van het lint zijn deze concentraties kleiner, veelal op een van de 'legakkers' gelegen met aan de achterzijde het buitengebied van Vinkeveen (het veenweidegebied).

Het plangebied bestaat uit een langwerpige legakker in het veenweidegebied, aan de rand van Vinkeveen. Op de legakker staat een paardenshuur, kippenshuur, met daarnaast een oude fruitboomgaard met een gazon. Achter de schuur en boomgaard zijn twee paardenbakken (paddock), gevuld met zand, in het verlengde van elkaar, over de hele breedte van de legakker. Achter de paardenbakken strekt de legakker zich verder uit. Dit deel hoort echter niet bij het plangebied. Ook is er een carport op het perceel gevestigd.

3. PROJECTBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de opzet van het project uiteengezet. Aan de hand van een beschrijving en situatieschets wordt een beeld gegeven van de inpassing en de kwaliteit van het plan in zijn omgeving in hoofdlijnen.

3.2 Huidige situatie

Het plangebied kent nu een agrarisch gebruik in de hobbyachtige sfeer. De eigenaar gebruikt het perceel in hoofdzaak voor het rijden en houden van paarden, in de concrete vorm van een paardenshuur, een paddock, een paardenbak met omheining en een carport. Het planologische toegestane gebruik (zie ook paragraaf 4.2) is wonen. Deze woonbestemming zit sinds 2003 op het perceel en dit is geheel volgens de normale gang van zaken niet gewijzigd met de splitsing van het perceel. Pas op het moment dat een bestemmingsplan (in zijn geheel) geactualiseerd wordt, wordt onderzocht of de bestemming aanpassing behoeft.

Momenteel staan er meerdere bouwwerken op het perceel. De paardenshuur, paddock en de paardenbak met omheining zijn in een slechte staat van onderhoud en staan verspreid over de gehele woonbestemming tot diep op de kavel. De bebouwing op het perceel is legaal tot stand gekomen en het hobbymatig houden en berijden van paarden is hier toegestaan binnen de woonbestemming. Deze functie en bijbehorend gebruik wordt echter gezien als minder wenselijk, gezien in de context van de directe (woon)omgeving en de kwaliteit van het achterliggende landschap.

3.3 Toekomstige situatie

Omdat de huidige functie en bijbehorend gebruik als minder wenselijk worden gezien is besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Concreet voorziet het initiatief in (1) de functie wonen in de concrete vorm van een woning, (2) de toevoeging van agrarisch grondgebied met waarden en (3) de landschappelijke inpassing van dit geheel. De gemaakte afweging is dat met realisatie conform het voorstel ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt toegevoegd en hier meer op haar plaats wordt gevonden dan de zeer ruime woonbestemming waar het houden van, en het rijden met, paarden in de concrete vorm van een paardenshuur met aanverwante bouwsels is toegestaan.

Perceelsindeling

De toekomstige situatie heeft betrekking op de bouw van een woning op het perceel Demmerik 31. Om deze nieuwe woning mogelijk te maken wordt de stal aan de voorzijde van het perceel gesloopt. Op het perceel staat verder nog een kippenhok, ook deze wordt gesloopt.

De paardenbakken die zich op de achterzijde van het perceel bevinden worden eveneens verwijderd. Hiervoor in de plaats worden groenvoorzieningen aangelegd.

Het perceel waar de woning op gebouwd zal worden betreft een ruimtelijk geheel eigen kavel (links en rechts begrenst door een sloot) met een eigen opgang middels een brug aan de Demmerik. Het heeft reeds een woonbestemming en er is een flinke schuur op aanwezig. Deze specifieke situatie is een unieke situatie in het lint van de Demmerik.

Bebouwing

De afmetingen van de bouw mogelijkheden van het woonhuis zijn zorgvuldig afgewogen. Op dit moment staat er al een bouwwerk op het perceel, met een bouwhoogte van 4,76 meter. De voorgenomen bouwhoogte is gesteld op 8 meter hoogte. De woningen rond het perceel mogen op basis van het huidige bestemmingsplan bouwen tot 9 meter hoogte. De feitelijke situatie is dat de panden ten noorden van het perceel een bouwhoogte van circa 7,3 meter (Demmerik 29) en 8,4 meter (Demmerik 29B) hebben. En de panden ten zuiden van het perceel hebben een bouwhoogte van circa 6,95 meter (Demmerik 31A) en 8,85 meter (Demmerik 33). De bouwhoogte van de beoogde woning op Demmerik 31 is hiermee een mooi gemiddelde in het lint en daarmee heel goed passend. Het straatbeeld wijzigt niet wezenlijk en de relatie met het achterland wordt zelfs versterkt. In de situering van de woning en met het beperken van de uitwaaiering van eventuele bijgebouwen is getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden.



Figuur 3.1. Positie van de woning

Behalve kwantitatief (met maximale maten) wordt de nieuwe bebouwing ook kwalitatief ingepast. Hierbij is de "inrichtingsschets met ruimtelijke randvoorwaarden" opgesteld door de stichting Landschap Erfgoed Utrecht leidend, die is opgenomen in bijlage 1 van de planregels. Daarin wordt bepaald dat de woning als een "schuurachtig volume in het landschap" moet worden vormgegeven. De verschijningsvorm van de woning moet dus uitdrukkelijk passen in, en bij, het landschap.

De architectonische afweging met betrekking tot de woning wordt gemaakt bij de toets welstand in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Samenvattend is op basis van een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen rond deze planontwikkeling de conclusie getrokken dat met het initiatief sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap, dat de realisatie van een woning op deze locatie niet in strijd is met gemeentelijk beleid (zie ook paragraaf 4.4) en dat belangen van de omgeving niet onevenredig worden geschaad. Belangrijkste punten in deze afweging zijn geweest (1) de kwaliteitswinst die wordt bereikt door enerzijds bestaande ongewenste planologische mogelijkheden in te perken en anderzijds bij de realisatie van het plan uitvoering te geven aan een inpassingsplan, (2) dat uit het plan spreekt dat inzet is gepleegd om rekening te houden met de belangen van omwonenden en (3) dat van ongewenste precedentwerking geen sprake is omdat daadwerkelijk vergelijkbare situaties ontbreken.

Juridische vertaling

In de planopzet is vorenstaande expliciet vertaald in de regels en in de verbeelding. De regeling is daarbij gestoeld op de uitkomsten van het onderzoek van de Ervenconsulent. Belangrijkste punten zijn hierin (het behoud van) de doorzichten vanaf de weg richting het achterliggende landschap en het voorkomen van verdichting (door opgaand groen en/of bebouwing) op de achterzijde van het perceel. De aldus gecreëerde openheid moet gewaarborgd en behouden worden omdat dit een kernkwaliteit is van het totale gebied, waarvan het lint onderdeel uitmaakt.

Door de woonbestemming tot slechts de voorzijde van het perceel te beperken en aan het achterliggende terrein een agrarische functie met landschappelijke waarden toe te kennen, wordt de uitwaaiing van aan de woonfunctie gelieerde bebouwing en bijbehorend gebruik voorkomen en verder teruggedrongen. Door de vergaande inperking van de bestemming 'Wonen' en de toevoeging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' is er namelijk op nog maar een klein gedeelte van het perceel de mogelijkheid tot het realiseren van bijgebouwen en vergunningsvrije bouwwerken, namelijk alleen binnen de bestemming 'Wonen'. De toekomstige bebouwing vindt geclusterd plaats aan de voorkant van het perceel en sluit aan bij de voorgevellijn van de omliggende woningen. De beperkte afmetingen van de woonbestemming maken echter nog wel een normaal gebruik van de woning en het woonperceel mogelijk.

De vergaande uitbreiding van het grondgebied Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden zorgt voor een grote mate van kwaliteitsverbetering van het landschap. Binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ is zoals hiervoor ook al is aangegeven het realiseren van (vergunningplichtige en vergunningsvrije) bijgebouwen uitgesloten en bovendien bevat deze bestemming een regeling met de verplichting om voor het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande beplanting een omgevingsvergunning aan te vragen. Hierdoor wordt het als waardevol beschouwde landschap ter plaatse uitgebreid, zijn de doorzichten naar het achterliggende landschap in verdere mate verzekerd en is er geen sprake van het ‘dichtbouwen’ van het lint. De paardenshuur, een paddock, een paardenbak met omheining en een carport verdwijnen als zodanig en mogen niet meer terug komen op het perceel buiten de bestemming wonen.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten door middel van een brug, deze sluit aan op Demmerik. Op deze wijze wordt het overgrote deel van de percelen aan Demmerik ontsloten.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woning wordt berekend aan de hand van de CROW (2012) kencijfers. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een verkeersaantrekkende werking¹ tussen de 1,9 en 2,7 verkeersbewegingen per dag. Omdat de ontwikkeling zeer kleinschalig is, met een kleine verkeersaantrekkende werking, kan zonder meer gesteld worden dat deze geen effecten heeft op de verkeersdoorstroming op Demmerik en overige wegen in de nabijheid van het plangebied.

Parkeren

Binnen de gemeente De Ronde Venen geldt de beleidsnotitie ‘Parkeernormen gemeente De Ronde Venen 2004’. Voor dure woningen geldt een parkeernorm van 2,1 (wat zich praktisch vertaalt in 2 parkeerplaatsen). Aan deze norm wordt ruimschoots voldaan. Op het erf is meer dan voldoende plaats om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er 2 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Aan huis verbonden beroep, aan huis gebonden bedrijfsactiviteit of webshop

Binnen de bestemming ‘Wonen’ wordt het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, aan huis gebonden bedrijfsactiviteit of webshop toegestaan. De gemeente maakt voor haar parkeerbeleid gebruik van de parkeerkencijfers uit de ASVV2012 van het CROW. Het CROW maakt onderscheid in de functie, de mate van stedelijkheid, de locatie van de functie en geeft een minimum- en maximaal aantal. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen is in dit geval gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van de functie

¹ CROW 2012, stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk, ligging: rest bebouwde kom.

kantoor (zonder baliefunctie). De mate van stedelijkheid is matig stedelijk, de locatie is rest bebouwde kom en er wordt gekozen voor de middelste waarde. Dit leidt tot een parkeernorm van 2,05 parkeerplaats voor 100 m² bvo. Op basis van de regels mag de vloeroppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, aan huis gebonden bedrijfsactiviteit of webshop 50 m² bedragen. Indien de initiatiefnemer een aan huis verbonden beroep, aan huis gebonden bedrijfsactiviteit of webshop wenst uit te oefenen dient initiatiefnemer 1 extra parkeerplaatsen aan te leggen. In de regels is dit als zodanig vastgelegd.

Overigens zal de realisatie en het gebruik van de parkeerplaatsen worden getoetst aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de regels onder artikel 4.5.4. Hier staat vermeld dat de gronden, en dus ook de parkeerplaatsen, pas mogen worden gebruikt als deze voldoen aan de inrichtingsschets van de ervenconsulent. In de voorwaarden van de inrichtingsschets staat vermeld dat het parkeren uit het zicht gerealiseerd moet worden. Hier zal op worden toegezien door de gemeente. Daarnaast zal aan de welstandscriteria moeten worden voldaan dat bij meer dan twee parkeerplaatsen deze achter op het erf gerealiseerd moeten worden (achter de lijn die 3 meter achter (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw gelegen is).

Voor de in totaal 3 parkeerplaatsen is ruim voldoende gelegenheid aanwezig binnen de woonbestemming en er kan dus worden voldaan aan gestelde eisen.

3.5 Beeldkwaliteitsparagraaf

In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Volgens die verordening moet een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgesteld voor een ontwikkeling zoals voorliggend project.

De beeldkwaliteitsparagraaf bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit de hierna volgende subparagrafen. Hierin wordt in de eerste plaats aan de hand van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een beschrijving van de landschappelijke inpassing gegeven. In de bijlage is een document opgenomen waarin de inrichtingsschets met de ruimtelijke randvoorwaarden aan de orde komen. Deze schets is gemaakt door de architect van opdrachtgever, in overleg met Landschap Erfgoed Utrecht en afgestemd met de gemeente De Ronde Venen. In de tweede plaats gelden de richtlijnen uit de gemeentelijke Welstandsnota 2006 (incl. Beeldkwaliteitsplan Linten van Vinkeveen).

3.5.1 Groene hart

Het Groene Hart is het meest divers van alle landschappen in de provincie Utrecht. De centrale kernkwaliteiten zijn openheid, (veen)weidekarakter, landschappelijke diversiteit en rust & stilte. De Kwaliteitsgids kent verschillende deelgebieden met ieder hun eigen

overwegingen. De openheid van het Groene Hart wordt doorbroken door diverse stedelijke functies.

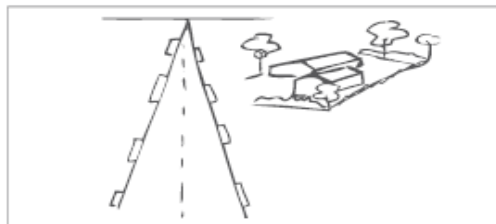
De kernkwaliteiten zijn:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing etc.;
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust en stilte.

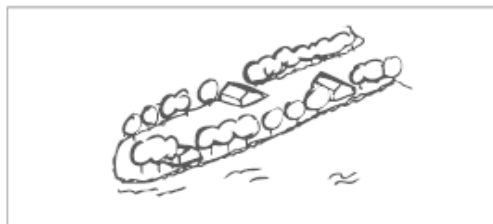
De ambities die gesteld worden zijn het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en te versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

- openheid en intimiteit;
- rust en reuring;
- oude en nieuwe overgangen.

BEBOUWING WONEN EN WERKEN



nieuw landgoed als boerenerf in het lint



woningen op legakkers liggen ingebed in, of op de rand van gebiedseigen beplanting

Figuur 3.2 Ontwikkelprincipes.

Het plangebied ligt in het deel 'veen - opstreckende ontginning met linten en open zijka-de'. Volgens de kwaliteitsgids (katern Groene Hart) is dit een uitgestrekt open weidelandschap met opstreckende verkaveling en hoge waterstanden in de sloten. Rechte en gekromde bebouwingslinten met bajonetaansluiting lopen haaks op de gerende verkaveling en begrenzen de ruimte naar de horizon. De ontwikkelprincipes zijn als volgt:

In figuur 3.3 is de inrichtingsschets weergegeven die is afgestemd met de gemeente en Ervenconsulten Utrecht. Uit deze schets blijkt dat aan de ontwikkelprincipes worden gevolgd. Het erf doet door de inrichting denken aan een boerenerf, met een hoofdgebouw en bijgebouw(en). Hierbij wordt opgemerkt dat er op Demmerik 31 sprake is van een hoofdgebouw dat met voorliggend bestemmingsplan wordt verankerd. De mogelijkheden om een bijgebouw te realiseren zijn ook in het bestemmingsplan verankerd, daarbij is aangesloten bij de regels van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 3.3 Inrichtingsschets (bron: Studio110 Architectuur)

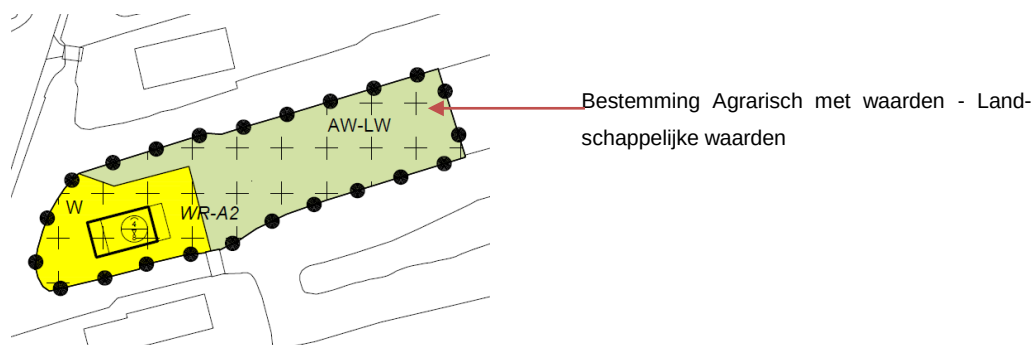
Het hoofdgebouw ligt in principe op gelijk hoogte ten opzichte van de weg, als dit het geval is bij de hoofdgebouwen ten noorden en zuiden van het perceel. Hiermee wordt dus aangesloten op een bestaande (denkbeeldige) voorgevellijn. Dit brengt ook met zich mee dat het bestaande doorzicht van Demmerik kan worden gewaarborgd. Omdat de nieuwe woning op nagenoeg dezelfde locatie van de stal ligt is het doorzicht vergelijkbaar met het huidige doorzicht. Dit doorzicht is in verdere mate verzekerd door de extra strook 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' aan de noordzijde van het perceel waar het bouwen van gebouwen is uitgesloten. In het inrichtingsplan is voorzien in de aanleg van beplanting op de randen van de legakker. Het type beplanting is nog niet gekozen, deze zal wel gebiedseigen zijn.

Op de manier waarop het erf is ingericht blijven de kernkwaliteiten van het Groene Hart overeind. De openheid blijft aanwezig, waarbij wordt opgemerkt dat de openheid van het

huidige perceel relatief is: in de huidige situatie staat immers al bebouwing op het perceel. Omdat de nieuwe bebouwing op nagenoeg dezelfde plaatst staat is er een zelfde mate van openheid. De verkaveling blijft intact, er wordt gebruikt gemaakt van een bestaande legakker. Van landschappelijke diversiteit is binnen het plangebied en omgeving weinig sprake. Het voorliggend plan sluit aan op de landschappelijke uitgangspunten in de omgeving. Er wordt gebouwd in een omgeving die al, relatief, druk bebouwd is. Het aspect rust en stilte is in dat opzicht betrekkelijk. De toevoeging van een enkele woning tast deze kwaliteit niet aan.

Het bestemmingsplan en de landschappelijke onderbouwing vormen de afweging voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de vergunning voor de voorliggende ontwikkeling. Op deze wijze wordt geborgd dat de ontwikkeling plaatsvindt zoals hierboven is beschreven.

De ruimtelijke opzet is vertaald in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Zo heeft op de verbeelding de noord- en oostzijde van het perceel de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden” gekregen (zie figuur 3.4). Hiermee wordt vastgelegd dat ter plaatse geen bijgebouwen worden toegestaan. Bovendien is binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden” openheid geborgd door middel van een omgevingsvergunningstelsel waarin wordt geregeld dat het aanbrengen van hoog opgaand groen vergunningplichtig is.



Figuur 3.4 Verbeelding.

Nadat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn vastgesteld kan hier alleen van worden afgeweken indien er een nieuwe ruimtelijke procedure wordt doorlopen. Daar moet dan een nieuwe afweging voor plaatsvinden, waaronder op landschappelijke aspecten. Dit is nu niet aan de orde omdat de initiatiefnemers immers voorliggend project willen realiseren.

3.5.2 Welstandsnota 2006

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. De kaders waarbinnen deze toets plaatsvindt worden vastgesteld met een politieke keuze door de gemeenteraad, die moet zijn gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie. Het beleid, dat is vastgelegd in de Welstandsnota 2006, is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de diversiteit van de bebouwing in De Ronde Venen bewaren en stimuleren. Met name voor linten en de landschappen en de historische kernen gaat het daarbij om het beschermen van de cultuurhistorische waarden. Voor de linten in Vinkeveen (Donkereind-Demmerik) is het beeldkwaliteitsplan 'De linten van Vinkeveen' gemaakt; hierin zijn onder meer de vorm en het materiaalgebruik voorgescreven. Dit beeldkwaliteitsplan maakt integraal onderdeel uit van onderhavige welstandsnota.

Linten Donkereind en Demmerik

Kenmerkend voor het lint Demmerik-Donkereind is een wisselende bebouwingsstructuur met open en gesloten delen. Het lint vormt het zuidelijke deel van de agrarische ontwikkelingsas, van waaruit het veen sinds de elfde eeuw is ontgonnen. Landschappelijke verschillen hebben geresulteerd in een onderscheid tussen de bebouwing aan de oostelijke en westelijke zijde.

Het lint kent grote afwisseling tussen open en gesloten stukken en een sterke relatie met het achterliggende veenweidelandschap. De Demmerik wordt gekenmerkt door langere rijen gesloten en half-open bebouwing met duidelijk minder en veel kleinere openingen. De doorzichten in het lint bieden een weidse blik op het achterliggende land oostelijk van het lint en op de besloten ruimten westelijk van het lint. Hiernaast benadrukken de kleine doorzichten langs en over de brede kavelsloten de kleinschaligheid van het lint.

Tussen de brug bij de Heulweg en de kruising met de Uitweg wordt het lint schuin doorsneden door de kavelsloten. Van oost naar west lopen deze min of meer recht door en breken pas bij de brede noord-zuid sloot ten westen van het lint. Ter hoogte van de Uitweg draait de kavelrichting geleidelijk en gaat het lint het breekpunt vormen. Door de schuine doorsnijding van de kavels in het lint ontstaan een groene en een blauwe landschapsbeleving. Rijdend over het lint worden de sloten door de licht bollende kavels onzichtbaar en vallen vooral de groene weiden op. Echter door met de sloten mee te kijken valt pas op hoe nat het landschap is.

Een ander belangrijk kenmerk van het lint is het asymmetrische profiel. Aan de oostzijde van de weg ligt een brede bermsloot, terwijl de sloot aan de westzijde aanzienlijk smaller is en deels afwezig. Kavels ten oosten van het lint zijn met bruggen verbonden met de weg. De asymmetrie wordt versterkt doordat de kavels aan de oostzijde breder zijn en de bebouwing verder uit de as van de weg staat. Op de kop van de kavel staan veelal voor de monumentale boerderijen twee beukenbomen.

In het hele lint is er een duidelijk verschil in de bebouwing tussen de oostelijke en de westelijke zijde. Aan de oostelijke zijde staan vooral grote monumentale boerderijen van het langhuistype, terwijl er tegenover kleinere tuinders- of veenarbeiderswoningen staan. Het verschil is terug te voeren op het oorspronkelijke landgebruik van veehouderijen en tuinderijen. Ter hoogte van de brug bij de Heulweg en het voormalige station is het lint verdicht met aaneengebouwde dorpse panden. Zoals de verdraaiing van kavelrichtingen de landschapsbeleving bepalen, bepalen ze ook de wederzijdse relatie tussen de woningen en de weg. De rooilijnen van de woningen staan in de meeste gevallen haaks op de richting van de sloten. Langs Demmerik zijn door de schuine doorsnijding van de kavels ook de zijgevels beeldbepalend.

Welstandscriteria

Voor de linten Donkereind en Demmerik met de historische structuur en de gevarieerde bebouwing geldt een bijzonder welstandsregime. Er wordt voor het stedenbouwkundige en architectonische plan beoordeeld op de volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

- eenvormigheid in gebruik van verhardingen, straatmeubilair en beplanting van het lintprofiel nastreven;
- begeleidende bermen, bomen en sloten door laten lopen langs het lint;
- eenheid erfinrichting behouden; bij meer dan twee parkeerplaatsen deze achter op het erf realiseren;
- asymmetrisch profiel met bermsloot en bruggetjes behouden;
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken;
- aandacht voor de achterkanten van de linten;
- panden langs de bermsloot bij voorkeur met een brug ontsluiten.

Ligging

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel;
- voorgevel van het hoofdgebouw naar de weg richten;
- rooilijnen haaks op het slotenpatroon laten lopen;
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen;
- nokrichting evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon plaatsen;
- nieuwbouw met de kap in de richting van het kavel uitvoeren;

- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen (*nadere toelichting: bijgebouwen dienen 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst te worden*).

Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel;
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden met rechthoekige hoofdvorm van plattegrond;
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw van bij voorkeur één laag met een eenvoudig schild- of zadeldak;
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa;
- kloeke bouwvolumes terugbouwen met rijke details;
- woonhuizen hebben een lage goot, een brede steile kap en een rechthoekige plattegrond;
- panden aan de oostelijke zijde hebben een lage goot, een brede steile kap en een rechthoekige diepe plattegrond.

Architectonische uitwerking

- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume;
- de voorgevel van panden langs Demmerik en Donkereind symmetrisch uitvoeren met rijke details en zijgevel duidelijk soberder;
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen;
- bebouwing in de tweede lijn en bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel met hout;
- hellende daken bij voorkeur voorzien van keramische pannen of riet;
- een terughoudend kleurgebruik is gewenst;
- materialen, kleur en architectuur aan de oostelijke zijde in harmonie met historisch langhuisboerderijkarakter.

3.5.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling is landschappelijk ingepast met aandacht voor de waarden van het Groene Hart. Daarnaast wordt opgemerkt dat bij Ervenconsulent Utrecht betrokken is geweest en heeft geadviseerd tijdens de werkzaamheden aan de inrichtingschets. Tenslotte dient in de uitwerking van het architectonische plan rekening te worden gehouden met de welstandscriteria zoals opgesteld in de Welstandsnota 2006.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders kort behandeld. Allereerst wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied behandeld. Vervolgens is het bouwplan getoetst aan het huidige rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte²

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Deze nationale belangen worden geborgd in de Amvb Ruimte. De Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op voorliggend bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij de projectlocatie. Daarnaast is het perfect dermate kleinschalig dat de besluitvorming wat dat betreft is gedelegeerd aan de lokale overheid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten³. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan

² Vastgesteld op 13 maart 2012

³ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388)

worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Allereerst moet worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op basis van basis van jurisprudentie blijkt dat één enkele woning niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. De Afdeling heeft geoordeeld dat, gezien de kleinschaligheid van een enkele woning niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Om die reden oordeelt de Afdeling dat een dergelijk plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft er geen toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat uit woningbehoefteonderzoek (2012) blijkt dat tot en met 2020 750 tot 1.150 woningen nodig zijn. Met deze enkele woning wordt invulling gegeven aan het oplossen van de woningbehoefte.

4.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2018 (2^e partiële herziening)

In de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven.

In de structuurvisie staat behoud en versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied centraal. Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

In het ruimtelijk beleid wordt gebruik gemaakt van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Demmerik 31 ligt binnen deze rode contouren (zie figuur 4.1). Hiermee valt het binnen het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 4.1 Uitsnede actuele contouren kaart (3-06-2015, bron: provincie Utrecht)

Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013 (2^e partiële herziening)

In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening is opgenomen op welke wijze provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening naar het gemeentelijk niveau worden doorvertaald. De provincie stelt op deze wijze de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio voor. Ook verbindt de verordening regels aan gebieden.

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn de volgende artikelen relevant.

Artikel 3.1 Stedelijk gebied

1. Als 'Stedelijk gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
3. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar. Onder verstedelijking wordt verstaan: nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen.

De bouw van een woning past binnen artikel 3.1. Stedelijk gebied.

Artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur

1. Als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' wordt aangewezen de gebieden 'Historische buitenplaatszone', 'Militair erfgoed', 'Agrarisch cultuurlandschap' en 'Archeologie' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Historische buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt;
 - b. Militair erfgoed: de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt;
 - c. Agrarisch cultuurlandschap: de cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap wordt behouden en versterkt;
 - d. Archeologie: de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.

Voor het plangebied is lid 2 onder c en lid 3 van belang. In de beeldkwaliteitsparagraaf komt dit onderdeel aan bod.

Artikel 4.9 Landschap

1. Als 'Landschap' wordt aangewezen de gebieden 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierengebied', 'Utrechtse Heuvelrug', 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Stelling van Amsterdam' waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landschap.
2. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de Bijlage Kernkwaliteiten landschap.
3. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Het plangebied ligt in het Groene Hart (artikel 4.9 lid 1). In de beeldkwaliteitsparagraaf komt dit onderdeel aan bod.

Artikel 4.8 Kernrandzone

1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.

De toelichting op dit artikel stelt 'De omvang en de begrenzing van een kernrandzone verschilt per kern. Het is aan gemeenten om deze nader te bepalen en daarvoor in ruimtelijke plannen gericht beleid op te nemen. Een integrale visie voor (een gedeelte van) de kernrandzone is hiervoor het aangewezen instrument'.

De gemeentelijke Structuurvisie De Ronde Venen wijst het plangebied niet als kernrandzone aan. Artikel 4.8 van de verordening ruimte is dus niet aan de orde.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie De Ronde Venen 2030

In de gemeentelijke Structuurvisie De Ronde Venen 2030 wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente beschreven. De volgende aspecten zijn van belang voor het plangebied.

1. Locatie keuze bij nieuwbouw

Bouwen binnen de rode contour, ofwel de grenzen van de kernen, is het uitgangspunt in De Ronde Venen. Uit woningbehoefteonderzoek (2012) blijkt dat tot en met 2020 750 tot 1.150 woningen nodig zijn. Deze behoefte kan ruimschoots binnen de huidige rode contouren worden opgevangen door het invullen van inbreidingslocaties en herstructurering.

Waar mogelijk wordt een verbinding met het landschap gelegd. Zichtbaar, beleefbaar en het liefst toegankelijk. Kleinschalige structuren in bebouwing, verbindingen en openbare ruimte, vormen het uitgangspunt. Een monotoon beeld wordt zo veel mogelijk voorkomen. Op inbreidingslocaties, ofwel bebouwing van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, is de ruimtelijke inpassing maatwerk. Dit houdt in dat per project goed naar de omgeving wordt gekeken. Hoe kan deze het beste worden vormgegeven? Uitgangspunt is het versterken van kwaliteiten van de bestaande omgeving en stedenbouwkundige structuur.

Het plangebied ligt binnen de rode contour. In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op de inpassing van de woning in het landschap.

2. Archeologie

Het is van groot belang om zorgvuldig om te gaan met in de bodem aanwezige archeologische (verwachtings-)waarden. De gemeente heeft beleid opgesteld om archeologische (verwachtings-)waarden in de bodem, ofwel in situ, te bewaren, of, in-

dien ruimtelijke ingrepen ter plaatse van deze waarden onvermijdelijk zijn, op een goede wijze archeologisch (voor)onderzoek uit te voeren en deze waarden buiten de bodem, ofwel ex situ, te bewaren.

Er is archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Een samenvatting is opgenomen in paragraaf 5.11, de conclusie luidt dat archeologie geen belemmering vormt.

3. Oude Hollandse Waterlinie

De verschillende verdedigingslinies van de Oude Hollandse Waterlinie worden door regels in bestemmingsplannen of beheersverordeningen beschermd. Bevorderen van de recreatieve beleefbaarheid van de linie. Het thans vigerend bestemmingsplan bevat geen regels ter bescherming van de Oude Hollandse Waterlinie. Het plangebied is nu ook al in gebruik en bebouwd. Er is slechts sprake van sloop van de bestaande bebouwing en paardenbakken en vervanging door een woning.

4. Waterhuishouding

In beleidsprocessen rond waterhuishoudkundige onderwerpen (verdrogingbestrijding, bodemdaling, verzilting, wateroverlast, veiligheid) wordt gezocht naar mogelijkheden om de doelstellingen van andere overheden (bijvoorbeeld waterberging, verbeteren waterkwaliteit) met die van de gemeente te verbinden.

5. Veenweide gebied en landschappelijke kwaliteit

Het karakter van de landschappen binnen De Ronde Venen wordt gekenmerkt door de openheid, het schaalniveau en de zichtbaarheid van randen en linten. Ontwikkelingen in het landschap dragen bij aan de kwaliteit. De Landschapsnota 2030 (van 26 mei 2014), waarin de verschillende landschapstypen in meer detail zullen worden gekarakteriseerd, geeft handvatten om kwaliteit te behouden. De openheid van het landschap, zichtlijnen, verkavelingspatroon, andere cultuurhistorische elementen en aanwezige natuurwaarden worden beschermd. Ontwikkelingen (waaronder natuurontwikkeling) worden toegelaten wanneer deze een bijdrage leveren aan het behouden of versterken van de landschappelijke kwaliteit van deze gebieden. Uitwerking daarvan vindt ondermeer plaats in het kader van gebiedsprocessen.

In paragraaf 3.5 wordt uitgebreid ingegaan op de inpassing van de woning in het landschap.

6. Kleine kernen landelijk gebied

De kleine kernen in het landelijk gebied zijn oriëntatiepunten in het landschap. Soms heel bescheiden ondersteunen ze de kwaliteit van het landschap. Deze kernen worden behouden en kunnen op microniveau een kwaliteitsimpuls krijgen. Ontwikkelingen in kleine kernen zijn mogelijk, wanneer ze passen bij de schaal en kwaliteit van het landschap.

In paragraaf 3.5 wordt uitgebreid ingegaan op de inpassing van de woning in het landschap.

Landschapsnota De Ronde Venen

Het hoofddoel van de Landschapsnota is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Bij deze toetsing dienen initiatiefnemers een stappenplan te doorlopen, dit is de landschapstoets.

Het beleid in de Landschapsnota bestaat uit de omgang met landschappelijke waarden. Deze waarden zijn in de nota beschreven. In de Structuurvisie De Ronde Venen 2030, Economische visie en Recreatievisie zijn de ontwikkelingen in het landelijk gebied beschreven. In de Landschapsnota zijn deze ontwikkelingen per deelgebied beschreven, naast de aanwezige landschappelijke waarden. Voor het plangebied zijn:

- **Openheid**

De openheid in kernen is zeer beperkt, met uitzondering van de beschermde dorpsgezichten Abcoude en Baambrugge. Het open grasland versterkt de beleving van de historische kernen vanuit omliggend openbaar gebied. Ook wordt vanuit de kernen het omliggende landschap beleefd. In de kernen Vinkeveen en Wilnis is de historische verkaveling aanwezig tussen het lint en de achterliggende ringdijken.

In paragraaf 3.5 wordt uitgebreid ingegaan op de inpassing van de woning in het landschap.

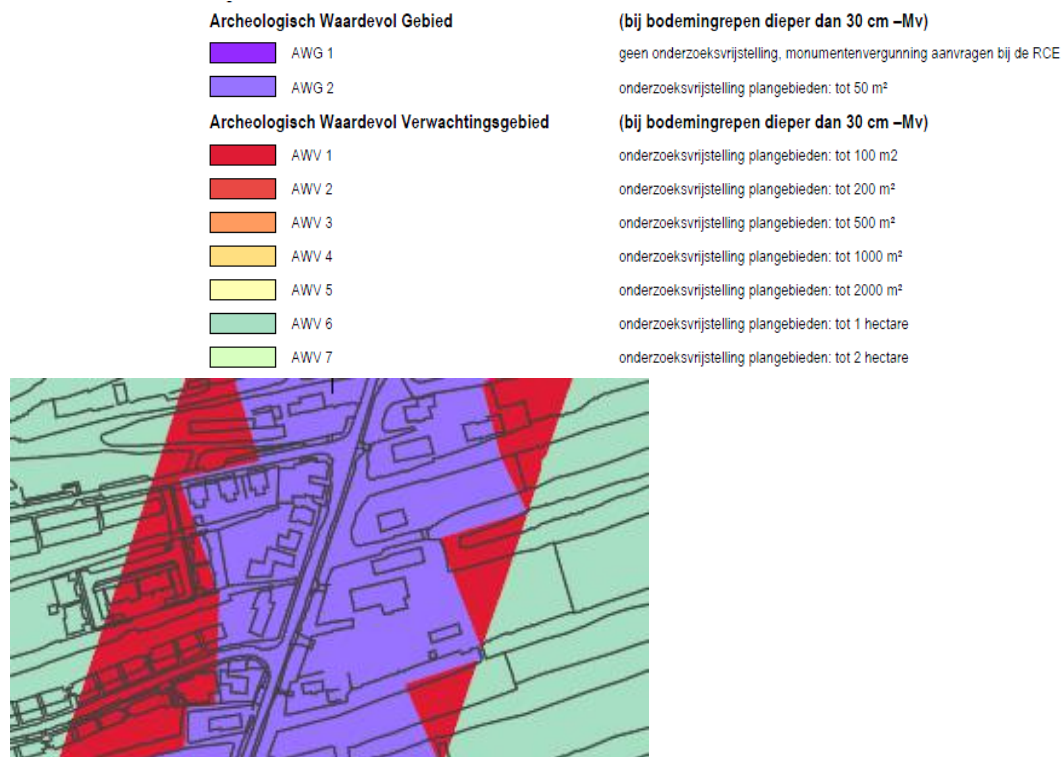
- **Middeleeuwse verkaveling**

In open, onbebouwde delen van de bebouwde kommen van Vinkeveen en Wilnis is de middeleeuwse verkaveling nog goed te zien. Het betreft gedeelten tussen het bebouwingslint en de ringvaart.

In paragraaf 3.5 wordt uitgebreid ingegaan op de inpassing van de woning in het landschap.

Archeologische beleidskaart

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen is te zien waar archeologische waarden in de bodem zitten of verwacht kunnen worden. Met behulp van deze archeologische beleidskaart hoeft nu niet meer bij ieder bestemmingsplan of een omgevingsvergunning een apart archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het perceel Demmerik 31 ligt in de zone met 'Archeologisch waardevol gebied 2'. Hier geldt bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlakte tot 50 m² een onderzoeksvrijstelling. Voorliggende ontwikkeling overschrijdt deze oppervlakte. Er is dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.11).



Figuur 4.2 Uitsnede archeologische waardenkaart

Duurzaam bouwen en klimaat

De gemeente De Ronde Venen heeft verschillende nota's met betrekking tot duurzaam bouwen en klimaat.

Plan van aanpak klimaatbeleid 2008-2012

De Ronde Venen heeft een Plan van aanpak klimaatbeleid 2008-2012 opgesteld. De gemeente legt daarin haar doelstellingen voor klimaat en duurzame energievoorzieningen vast. Het klimaatbeleid richt zich op woningen (nieuwbouw en bestaande bouw), duurzame energie, energie in bedrijven en energie in de gemeentelijke organisatie. Ook is de gemeente aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor duurzame energie. Het doel is om in 2020 10% duurzame energie op te wekken.

Startnotitie Duurzame ontwikkeling

In de startnotitie 'Duurzame ontwikkeling' van gemeente De Ronde Venen benoemt het college duurzame ontwikkeling als speerpunt. Duurzame ontwikkeling past in de Groene Hart gemeente die zij willen zijn en willen uitdragen.

Duurzaam Bouwen en Klimaat

De gemeente De Ronde Venen heeft een convenant gesloten met een groot aantal partijen, waaronder de provincie, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties en weg- en waterbouwbedrijven. In dit Convenant Duurzaam Bouwen hebben de partijen de ambitie uitgesproken om uitvoering te geven aan de nationale maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen in de vorm van Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over energieprestatie, energiebesparend ontwerpen, duurzame energie, duurzaam materiaalgebruik en communicatie.

5. MILIEU- EN WAARDENTOETS

5.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij ruimtelijke plannen. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. In de volgende paragrafen wordt daarom beknopt ingegaan op een aantal afzonderlijke milieuaspecten die voor de beoogde herontwikkeling een rol spelen.

5.2 MER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

5.2.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

De voorliggende ontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

Het project komt kan worden geschaard onder D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Eén van de drempels die genoemd wordt betreft: een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Duidelijk is dat de ontwikkeling van 1 enkele woning ruimschoots binnen deze drempel valt. Op grond daarvan is dus geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd wor-

den op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het gaat daarbij om gebieden die specifiek in het Besluit m.e.r. worden genoemd. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de ontwikkeling wel in een gebied met waarden ligt conform ander beleid. Dit wordt in hoofdstuk 4 en paragraaf 5.4. uitgebreid beschreven, ook de inpassing van het project in het landschap en behoud van doorzichten komt daar terug. Vanuit dat oogpunt zijn er geen belemmeringen.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Uit de flora en fauna quickscan (zie paragraaf 5.7) blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige effecten met zich mee brengt. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Milieugevolgen

In de volgende paragrafen van hoofdstuk 5 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

5.2.2 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Bodem

5.3.1 Beleid en Regelgeving

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

5.3.2 Onderzoek

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel al de functie wonen. Voor wat betreft de toets aan het bestemmingsplan hoeft er qua functie niet te worden afgeweken. Vanuit dat oogpunt bezien is er geen belemmering vanuit het oogpunt van wonen.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning activiteit bouwen is bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De samenvatting en conclusie volgen hierna.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in de grond en grondwater te signaleren. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater is beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van het grondwater.

In de grond is een licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK in de grond aangetroffen. Ook is een matig verhoogde concentratie aan barium in het grondwater en licht verhoogde concentratie aan zink in het grondwater aangetroffen. De gemiddelde gehalten c.q. concentraties vormen echter geen belemmering voor de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen en het toekomstig gebruik. Met betrekking tot asbest wordt aangegeven dat aangenomen kan worden dat de bodem geen asbest bevat boven de interventiewaarde en/of gebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen wordt niet nodig geacht.

Na uitvoering van het bodemonderzoek is door de opdrachtgever besloten de locatie van de geplande woning te wijzigen naar de locatie van de bestaande stal. Deze stal ligt op korte afstand van de onderzoekslocatie zoals gehanteerd tijdens het verkennend bodemonderzoek. Op basis van het vergelijkbare (historische) gebruik van beide locaties (houden/rijden van paarden) en de geringe afstand tussen deze locaties, wordt verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de gewijzigde nieuwbouwlocatie niet significant afwijkt ten opzichte van de reeds onderzochte locatie. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kunnen derhalve representatief worden geacht voor de gewijzigde nieuwbouwlocatie.

5.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Geluid

5.4.1 Beleid en regelgeving

Wet Geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan⁴ is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder⁵ in werking getreden. Als een ge-

⁴ In voorliggend geval een 'afwijking van het bestemmingsplan'.

⁵ Schoonderbeek en partners advies bv, *Bouwplan ter Aase Zuwe 3 in Vinkeveen – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, d.d. 15 juni 2011. Rapportnummer: 20110329.R01

luidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/h wegen, deze hebben geen geluidszones.

5.4.2 Doorwerking naar project

Demmerik 31 ligt in een gebied waar een snelheidsregime van 30 km/h geldt. In principe zijn gevoelige woningen in dergelijke gebieden vrijgesteld van akoestisch onderzoek, er gelden immers geen geluidsnormen bij dit soort wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden gemotiveerd dat akoestiek geen belemmering vormt.

Wegverkeerslawaai wordt veroorzaakt door verkeer dat over een weg rijdt. Het feit dat een weg een maximumsnelheid van 30 km/h heeft brengt in beginsel met zich mee dat het geluidsniveau acceptabel is. Daarnaast vormt Demmerik weliswaar een doorgaande route, maar geen hoofdroute voor het verkeer van en naar Vinkeveen. De provinciale wegen zijn daar een betere uitvalsbasis voor. Hierdoor beperkt het verkeer zich op Demmerik in hoofdzaak tot bestemmingsverkeer. Alhoewel het lint Demmerik vrij lang is, is het aantal bestemmingen relatief beperkt. Dit brengt een relatief laag aantal verkeersbewegingen met zich mee, dit in combinatie met de 30 km/h maximumsnelheid zal resulteren in een acceptabel geluidsniveau.

5.4.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Beleid en regelgeving

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstanden lijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstanden lijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype

'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstanden lijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Onder gemengd gebied is een gebied een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

5.5.2 Doorwerking naar project

Er is beoordeeld of er bedrijven in de nabijheid van de beoogde woning liggen die eventueel voor hinder kunnen zorgen. Het grootste deel van de omgeving bestaat uit de functie wonen.

Perceel met gemengde doeleinden

De afstand tot dit perceel en het bouwvlak van de beoogde woning is 60 meter of meer. De functies die binnen gemengde doeleinden worden toegelaten zijn relatief lichte functies, hierbij moet gedacht worden aan winkels, kantoren met een baliefunctie of maatschappelijke dienstverlening. Dergelijke functies vallen in het algemeen in milieucategorie 1, of maximaal 2. Dit betekent een richtafstand van 10 meter respectievelijk 30 meter die moet worden aangehouden. Aan deze richtafstand wordt dus ruimschoots voldaan. Verder wordt opgemerkt dat eventuele functies op het perceel met gemengde doeleinden worden belemmerd door aangrenzende woonfuncties.

Agrarisch perceel Demmerik 33

Ten zuiden van de beoogde woning ligt een agrarisch perceel (Demmerik 33). Op dit perceel is het mogelijk agrarische bedrijvigheid te voeren. In de huidige situatie is dit perceel in gebruik voor kleinschalige agrarische activiteiten (veehouderij). Volgens de VNG publicatie valt een dergelijk bedrijf onder milieucategorie 3.2 en daarmee een richtafstand van 100 meter. Deze ziet toe op het aspect geur. Volgens de gemeentelijke geurverordening geldt een afstand van 50 meter.

De feitelijke situatie is echter dat er maar 5 koeien worden gehouden, dit kan bij lange na niet worden beschouwd als een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarnaast is de bedrijfsvoering op het agrarisch perceel al beperkt omdat er ten noorden van Demmerik 33 een woning ligt. Deze laatste is maatgevend. Omdat het perceel Demmerik 31 verder van Demmerik 33 ligt dan de genoemde bestaande woning kan dan ook worden vastgesteld dat geur c.q. bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering alsmede geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de beoogde woning.

5.6 Water

5.6.1 Beleid en regelgeving

Algemeen

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciaal Waterplan van de provincie Utrecht, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Keur waterbeheerder

Om haar doelen te kunnen realiseren beschikken waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten bij, het gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend.

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

5.6.2 Onderzoek

Kenmerken huidige watersysteem

Bodem en grondwater

De grondwaterstanden bevinden zich ondiep onder maaiveld. Er zijn geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend.

Oppervlaktewater/watersysteem

Ten noorden, westen en zuiden van het plangebied liggen sloten. Deze kavelsloten hebben geen status. Primaire watergangen liggen buiten het plangebied.

Waterkering/ kaden

Binnen het plangebied, of grenzend aan het plangebied, zijn geen waterkeringen gelegen.

Riolering

Binnen het plangebied is riolering aanwezig.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen (waterbalans)

Bij de aanleg van verhard oppervlak van meer dan 5.000 vierkante meter landelijk gebied (waar de projectlocatie ligt), is het nodig nieuw water te graven. De beoogde woning heeft een oppervlakte die ruimschoots beneden de 1.000 m² ligt: circa 215 m². Daarnaast wordt er nog eens circa 115 m² aan verharding gesloopt. Er is dus netto sprake van een verharding van 100 m². Compensatie is dan ook niet nodig.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het aanleggen van een kelder van maximaal 120 m². Deze is dusdanig klein dat deze geen invloed zal hebben op het grondwater.

Als tijdens de bouw de hoeveelheid te onttrekken grondwater minder bedraagt dan 15.000 m³ per maand en 50 m³ per uur en de onttrekking niet langer duurt dan 6 maanden is geen watervergunning nodig, maar er bestaat wel een meldingsplicht vier weken voor aanvang van de werkzaamheden. Bij een bronbemaling wordt het water als afvalwater beschouwd. Als dit op oppervlaktewater geloosd wordt dan is er een watervergunning nodig.

Beide formulieren⁶ zijn op de website van de waterbeheerder terug te vinden.

⁶https://www.waternet.nl/media/760071/meldingsformulier_grondwateronttrekking_geenlozingoppervlw.pdf
https://www.waternet.nl/media/145663/a5_aanvraag_waterinoppervlaktewaterbrengenofonttrekken_agv.pdf

Afvalwater/Riolering

Conform de Leidraad Riolering en geldend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Uit uw aanvraag maak ik op dat afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Waternet adviseert om het schone hemelwater zoveel mogelijk her te gebruiken (toiletspoeling, sproeiwater), in de bodem te infiltreren of op het oppervlaktewater, liefst zichtbaar, af te voeren. Op deze manier wordt het vuilwaterriool ontlast van het schone regenwater.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2013-2017

Het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een wettelijke verplichting die is vastgelegd in de Wet milieubeheer. De voormalige gemeenten De Ronde Venen en Abcoude beschikten beide over een gemeentelijk rioleringsplan. Met de vorming van de nieuwe gemeente en het in werking treden van nieuwe wetgeving, zoals de Waterwet en de Wet gemeentelijke watertaken, was het noodzakelijk de bestaande gemeentelijke rioleringsplannen te actualiseren en samen te voegen, inclusief de verbreding met de zorgplicht voor het grond- en hemelwater tot een zogenaamd “verbreed gemeentelijk rioleringsplan”.

De twee voormalige gemeenten hebben in de vigerende GRP’n al keuzes gemaakt met betrekking tot de omgang met hemelwater. Deze keuzes hebben te maken met:

1. afkoppelen, of niet aankoppelen van afvoerend verhard oppervlak (ontvlechten);
2. de rol van de particulier daarin;
3. water-op-straat en het theoretisch hydraulisch functioneren en;
4. de relatie tussen water-op-straat en klimaatverandering.

De gemeente streeft ernaar om invulling te geven aan haar hemelwater zorgplicht, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in bestaand gebied en toekomstige woongebieden en bedrijfsterreinen. De beleidsuitgangspunten voor de omgang met hemelwater in nieuwe woongebieden zijn als volgt:

- Het uitgangspunt bij de gemeentelijke keuzes in nieuwe situaties is het zoveel mogelijk verwerken van hemelwater aan de bron. Deze afweging bepaalt ook of de gemeente een afvoermogelijkheid aan de perceelseigenaren moet bieden (zorgplicht).
- In nieuwe situaties is aanleg van een gescheiden rioolstelsel het uitgangspunt.
- Bij de aanleg van een gescheiden stelsel moeten de particulieren het hemelwater en huishoudelijk afvalwater ook gescheiden aanleveren op de perceelsgrens.

Rol particulier

De mogelijkheden voor verwerking van hemelwater op het eigen terrein bestaan uit berging in de bodem of lozing op oppervlaktewater. Gelet op de geringe bergingscapaciteit van de bodem en vanwege de hoge grondwaterstand in De Ronde Venen, is lozing in de

bodem geen haalbare technische oplossing. Lozing op oppervlaktewater is alleen mogelijk als het terrein van de particulier nabij open water ligt. In plaats van het verwerken van hemelwater op eigen terrein, kan de gemeente gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater door perceeleigenaren afdwingen. Dit is redelijk als de gemeente ook zelf een afzonderlijk systeem voor afvloeiend hemelwater aanlegt.

In de komende planperiode zal de gemeente het verplicht afkoppelen van daken en overig verhard oppervlak van particuliere terreinen niet afdwingen. De gemeente zal in de planperiode de particulier niet vragen zelf het hemelwater te verwerken of gescheiden aan te leveren. Het gescheiden aanbieden van afval- en hemelwater betekent dat het leidingwerk bij diverse woningen inpandig ingrijpend moet worden aangepast. Dit brengt vaak hoge kosten voor de perceeleigenaar met zich mee, waardoor de maatschappelijke kosten en baten niet in redelijke verhouding tot elkaar staan. Daarbij bestaat er het risico van verkeerde aansluitingen op het hemelwaterafvoerstelsel.

Grondwater

Het is van belang dat problemen met het grondwater worden voorkomen. Er wordt geadviseerd om voor de inrichting van het gebied rekening te houden met de aanwezige grondwaterstanden en voorzieningen te treffen om grondwateroverlast te voorkomen. Er wordt een kelder mogelijk gemaakt, hiervoor zijn aldus voorzieningen noodzakelijk om de waterdichtheid te garanderen.



Figuur 5.1 Voorbeeld natuurvriendelijke oever

Waterkeringen en watergangen

In het plangebied is geen waterkering aanwezig, maar wel secundaire en primaire watergangen (zie bijlage waterhuishouding). De Heulsloot is een primaire watergang met een beschermingszone van 5 meter. De secundaire watergangen hebben een beschermingszone van 0,40 m vanaf de waterkant bij een steil oevertalud.

Waterkwaliteiten ecologie

Het plangebied is onderdeel van het KRW lichaam Tussenboezem Vinkeveen a (zie bijlage KRW lichaam tussenboezem) en hier geldt bijzondere bescherming van de ecologische toestand. De huidige waterkwaliteit mag niet verslechteren volgens het standstill-principe. Door het gescheiden afvoeren van hemel-, grond- en afvalwater draagt u bij om de waterkwaliteit goed te houden en natuurvriendelijke oevers hebben een positief effect op de waterkwaliteit.

Duurzaam bouwen

Om verontreiniging van hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen adviseert waternet gebruik te maken van duurzame materialen. Dit houdt concreet in dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerde houtsoorten. Dit geldt voor de bouw- en de definitieve fase.

Waternet adviseert om, als er na de bouw een nieuwe oever wordt aangelegd, de watergang ecologisch in te richten volgens de KRW richtlijnen. Bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt de overgang van water naar land geleidelijk gemaakt of ondiepe oeverzones aangelegd achter de beschoeiing. Natuurvriendelijke oevers bieden een geschikt leefmilieu voor veel planten, insecten, vissen, amfibieën, vogels en zoogdieren. Ook zorgen ze ervoor dat dieren, makkelijker het water kunnen verlaten waardoor ze minder vaak verdrinken.

Reactie Waternet

In het kader van de watertoets heeft Waternet het plan beoordeeld. Aan de hand hiervan is deze paragraaf aangevuld. Tevens zijn relevante passages van het verbreed gemeentelijk rioleringsplan opgenomen.

5.6.3 Conclusie

Waternet concludeert: De geplande ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding, maar alle werkzaamheden in de beschermingszone van de watergang zijn vergunningplichtig. De aanleg van de nieuwe oever biedt kansen om een betere ecologische inrichting te realiseren

5.7 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

5.7.1 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groene Contour, is ruimtelijk vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur- en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het

besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

5.7.2 Quickscan

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 24 april 2015 door een ecooloog van BRO⁷ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens. Deze onderzoeksgegevens zijn verwerkt in een quickscan ecologie. Deze is als bijlage toegevoegd. In het navolgende de samenvatting van de quickscan.

5.7.3 Samenvatting, advies en conclusie

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied het Bots-hol ligt op ruim 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

De nieuwe woning ligt volledig buiten de EHS en PRV 2014. De legakker achter de woning behoort tot de EHS, de paardenbak-ken horen deels tot de EHS. De schuur en het kippenhok liggen geheel buiten de EHS.

⁷

BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).

De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Gezien het feit dat de te slopen panden geheel buiten de EHS liggen, en de paardenbakken die veranderen in natuurlijk groen, binnen begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden. Het feit dat de paardenbakken verdwijnen, en dat daar groen voor in de plaats komt is juist gunstig voor de planologische gebiedsbescherming

Soortenbescherming

Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van de waterspitsmuis of andere strenger beschermde grondgebonden zoogdieren. Negatieve effecten voor zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden op voorhand uitgesloten

De planlocatie is niet geschikt als leefgebied voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, zoals bijvoorbeeld de ransuil, die in het verleden vlak in de buurt gebroed heeft.

Effecten op de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, worden op voorhand uitgesloten.

Nesten van de boerenzwaluw zijn niet jaarrond beschermd, maar inventarisatie is wel gewenst. Werkzaamheden zijn mogelijk tussen november en eind maart. Werkzaamheden buiten die periode zijn mogelijk na overleg met een ter zake kundige ecooloog en eventuele mitigerende maatregelen.

Binnen het plangebied zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de grasvegetatie en het kleine ruigteveldje, de jonge knotwilgen langs de paardenbak en overige vegetatie. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor planten, zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden⁸.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Beleid en regelgeving

Wet Milieubeheer

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aanmerkelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

5.8.2 Doorwerking naar project

Een van de categorieën van gevallen die in de regeling NIBM worden genoemd betreft een project met 1.500 woningen. Dit betekent dat de bouw van 1 enkele woning ook als NIBM kan worden gezien.

5.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voortgang van de ontwikkeling.

⁸ In het flora- en faunaonderzoek van april 2015 stonden twee storende fouten welke in de vastgestelde versie zijn hersteld. Abusievelijk werd vermeld dat schuin tegenover de projectlocatie een kerk is gelegen, het betreft echter een spoorhuis (voormalig stationsgebouw). Tevens was eerder aangegeven dat er knotwilgen langs de paardenbak zouden staan, dit betreffen echter (jonge) geknotte elzen, maar ook enige knotwilgen. Beide aspecten zijn aangepast, ze hebben geen invloed op de conclusies van de quick scan.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven, waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, en langs routes of buisleidingstracés, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst bij toekomstige bebouwing.

5.9.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) geen bedrijven of inrichtingen met een veiligheidsrisico. In figuur 5.2 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Ten oosten van het plangebied ligt een buisleiding. Deze buisleiding van Gasunie en ligt op bijna 1.000 meter van het plangebied. De beoogde woning ligt zodoende niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

In het noorden ligt een route gevaarlijke stoffen. Deze loopt over de provinciale weg N201. Deze weg ligt op ruim 1.000 meter van het projectgebied. Door deze afstand ligt de beoogde woning niet binnen het invloedsgebied van deze transportroute.

5.9.3 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning.



Figuur 5.2. Uitsnede risicokaart

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen met een planologische bescherming. Er is wel een riolering en waterleiding aanwezig, er is geen gasleiding. Deze zaken vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.11 Archeologie

Conform de archeologische beleidskaart is onderzoek uitgevoerd. Dit betreft een bureau- en inventariserend veldonderzoek. De rapportage is als bijlage toegevoegd, in het navolgende een samenvatting en de conclusie.

5.11.1 Onderzoek

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is het plangebied gelegen in een Archeologisch Waardevol Gebied (AWG2) en is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 50 m². Met de oppervlakte wordt de oppervlakte van het plangebied bedoeld en niet de oppervlakte van de voorgenomen bodemingrepen. Aangezien de oppervlakte van het plangebied groter is dan 50 m² en de dieptegrens van 30 cm zal worden overschreden is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen indicatoren en/of lagen aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een vindplaats aanwezig is, wordt op basis hiervan klein geacht. Op basis van het bovenstaande, het ontbreken van archeologische indicatoren en/of lagen, kan de middelhoge verwachting voor een vindplaats uit de Late-Middeleeuwen - Nieuwe tijd A naar laag bijgesteld worden. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor de overige perioden bij te stellen. Aangezien de kans op de aanwezigheid van een vindplaats klein wordt geacht, vormen de voorgenomen bodemingrepen ten behoeve van de nieuwbouw van een woning geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

5.11.2 Conclusie

Op grond van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente De Ronde Venen), die vervolgens een selectiebesluit neemt. Totdat de bevoegde overheid het gebied archeologisch vrij heeft gegeven, blijft de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' van toepassing.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan/bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan/bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'Demmerik 31'

6.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal de verbeelding gecodeerd zijn.

6.3 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor bestemmingsplan 'Demmerik 31' bestaat uit 1 kaartblad en is digitaal beschikbaar. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming.

Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn door middel van een bouwvlak. In de matrix is de maximale bouwhoogte en goothoogte ter plaatse weergegeven.

6.4 Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

Ter plaatse van het plangebied geldt voor het noordelijke en oostelijke deel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. De gronden zijn ter plekke bedoeld voor een agrarische functie, gebouwen worden daarbij uitgesloten. Daarnaast is binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen waarmee is bepaald dat voor het aanbrengen van hoog opgaand groen een vergunningplicht geldt. Op deze wijze wordt het behoud en de bescherming van de openheid geborgd.

Wonen

Ter plaatse van het plangebied geldt voor het zuidelijke deel de bestemming 'Wonen' en de gronden zijn dan ook bedoeld voor de functie wonen. Ook de bijbehorende tuinen en erven hebben de bestemming 'Wonen'. Door middel van het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte is het toegestane bouwvolume afgestemd op de bestaande bebouwing. De algemene bijgebouwenregeling is van toepassing. Daarnaast is aangegeven dat alleen bij vrijstaande woningen balkons en dakterrassen zijn toegestaan

Waarde – archeologie 2 (dubbelbestemming)

Het plangebied is geheel gelegen in een Archeologisch Waardevol Gebied (AWG2), hierbij is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 50 m². Dit is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbelregel

Deze bepaling regelt dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak, bij de aanvraag van een bouwvergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel staan algemene bouwregels die op het bestemmingsplan van toepassing zijn. Ook zijn hier regels voor ondergronds bouwen opgenomen. Er is bepaald dat een ondergronds bouwwerk zich zowel binnen als buiten het bouwvlak mag bevinden. Het deel dat buiten het bouwvlak valt moet direct aansluiten op het ondergronds bouwwerk onder het bouwvlak. Het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 15 x 8 meter worden.

Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in de mogelijkheid tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden. Met de afwijkingsmogelijkheid kan het bevoegd gezag o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

Algemene wijzigingsregels

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen in de regels. Met de wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders o.a. een wijziging van de bestemmingen toestaan met ten hoogste 10%.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht. Daarnaast is een hardheidsclausule weergegeven.

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 BRO worden de volgende instanties om een reactie gevraagd: Waternet en de Provincie Utrecht.

7.1.2 Zienswijzen

In de gemeente De Ronde Venen bestaat de inspraak bij toepassing van de 3.4 Awb procedure uit de officiële inspraakronde met zienswijzen. Een ieder die dat wenst, kan een zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en beantwoord en vervat in een nota van beantwoording.

Van de terinzagelegging zal melding worden gemaakt in de lokale krant en de Staatscourant. De stukken worden zowel analoog als digitaal (ruimtelijkeplannen.nl) ter beschikking gesteld gedurende de termijn van terinzagelegging. Indien daar aanleiding toe bestaat, kan een hoorzitting georganiseerd worden. De ingediende zienswijzen worden opgenomen in een zienswijzennota bij het uiteindelijke besluit. De zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het wijzigen van bestemmingsplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van Bestuur (in dit kader het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen gedefinieerd. In voorliggende ontwikkeling wordt in een aangewezen bouwplan voorzien. Met betrekking tot het kostenverhaal wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. De initiatiefnemer draagt hiermee de verantwoordelijkheid voor de kosten van de ontwikkeling. Het aspect kostenverhaal is op deze wijze gedekt.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Situatie

Bijlage 2:

Bodemonderzoek

Bijlage 3:

Flora en fauna

Bijlage 4:

Archeologisch onderzoek

Regels

