

Bestemmingsplan

Demmerik 128a

Toelichting



Status : vastgesteld 1 juli 2020

NL.IMRO.0736.BPP031demmerik128a-va01

Initiatiefnemers van dit bestemmingsplan:

- De heer Jos Bunschoten
Loopveldweg 25
3645 WK Vinkeveen
- De heer Ton Bunschoten
Demmerik 128a
3645 EG Vinkeveen
- De heer Arie Bunschoten
Demmerik 128
3645 EG Vinkeveen

Deze toelichting is samengesteld door:

Haaksman Rentmeesters

Drs. Eduard Haaksman MA

M: 06 – 51062614

E: haaksman@home.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Locaties plangebied
- 1.3. Vigerend bestemmingsplan
- 1.4. Inhoud en leeswijzer

2. Beschrijving van het plan

- 2.1. Bestaande situatie
- 2.2. Nieuwe situatie – de ontwikkeling
- 2.3. Omgeving plangebied Demmerik 128a
- 2.4. Verkeer en parkeren
- 2.5. Stedenbouw en landschap
- 2.6. Landschappelijke inpassing

3. Beleid

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

4. Onderzoek en verantwoording

- 4.1. Bedrijven - en milieuzonering
- 4.2. Mer - beoordeling
- 4.3. Kabels en leidingen
- 4.4. Cultuurhistorie
- 4.5. Archeologie
- 4.6. Water
- 4.7. Externe veiligheid
- 4.8. Bodem
- 4.9. Asbest
- 4.10. Wet Natuurbescherming
- 4.11. Geluid
- 4.12. Luchtkwaliteit
- 4.13. Duurzaamheid

5. Juridische planopzet

- 5.1. Standaard en plansystematiek
- 5.2. Opbouw bestemmingsplan Demmerik 128a

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1. Economische uitvoerbaarheid
- 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen

1. Inleiding

In deze toelichting van het bestemmingsplan worden de consequenties weergegeven van het gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling voor het perceel Demmerik 128a te Vinkeveen, op welke plek drie nieuwe burgerwoningen zullen worden gerealiseerd. Ter compensatie worden de bestaande glasopstanden en de bijbehorende bedrijfsgebouwen op twee percelen aan de Demmerik 128a en 96d geamoveerd en alle bedrijfsactiviteiten beëindigd. Bijkomende opgave is, dat de bedrijfswoning op nr. 128 een burgerwoning moet worden.

1.1 Aanleiding en doel

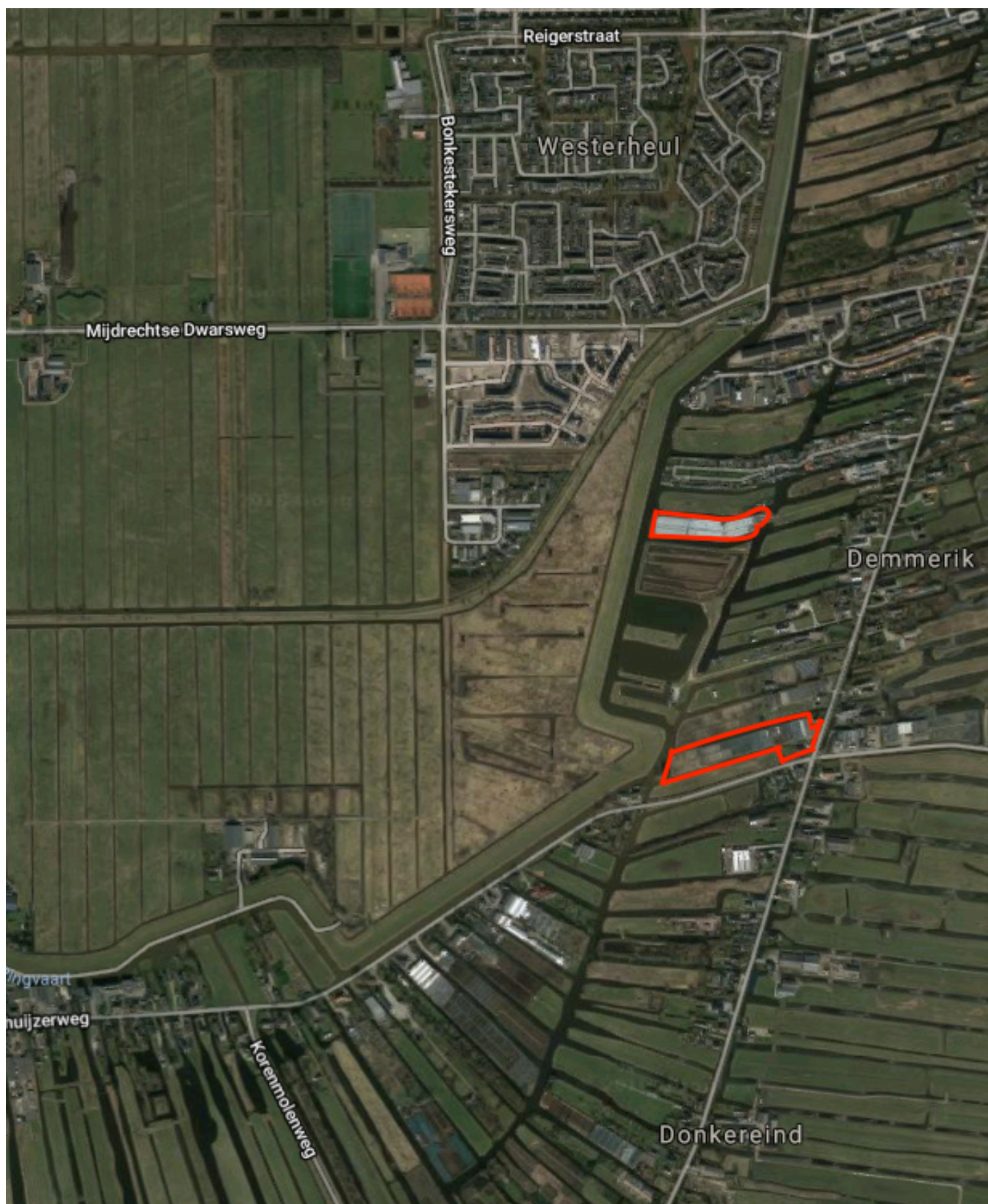
De heren Jos & Ton Bunschoten zijn tuinders in de 2e generatie van de familie. Hun teelt betreft komkommers, witlof en perkplanten. Voor deze bedekte teelt zijn glasopstanden aanwezig en is een schermhal in gebruik. De kwekerijen vergen veel handmatig werk. Beide broers hebben geen opvolging in hun bedrijven. Zeker naar de huidige maatstaven is ook hun gezamenlijke glasareaal te kleinschalig. De glasopstanden zijn verouderd en de gebouwen zijn gedateerd. Bij nieuwbouw wordt tegenwoordig uitgegaan van andere kashoogten, andere spanten en een grotere glasbreedte. Beide broers zijn eigenaar van de ondergrond van hun kwekerij op respectievelijk Demmerik 96d en 128a. Het doel van het plan-initiatief omvat de algehele sloop van kassen en bedrijfsgebouwen op beide adressen. Vanwege de beëindiging van de beide bedrijven is het doel om op Demmerik 128a een bestemmingswijziging van “Agrarische doeleinden” naar “Wonen” te realiseren en de vrijgekomen percelen groen in te richten.

1.2 Locaties plangebied

Alle drie locaties zijn gesitueerd in Vinkeveen, aan de Demmerik. De eigenaren van de drie locaties zijn andere personen, maar broers van elkaar. Er is een goede samenwerking om van $1 + 1 = 3$ te maken. De sloopruijnte van beide objecten wordt bij elkaar opgeteld. Op Demmerik 96d staan kassen en bedrijfsgebouwen, die gesloopt zullen worden om de nieuwbouw mogelijk te maken van drie nieuwe woningen op Demmerik 128a. De beide percelen zijn hemelsbreed ruim 500 meter van elkaar verwijderd, zoals is te zien op afbeelding 1 en 2. De bestaande woning Demmerik 128 grenst aan de locatie Demmerik 128a.



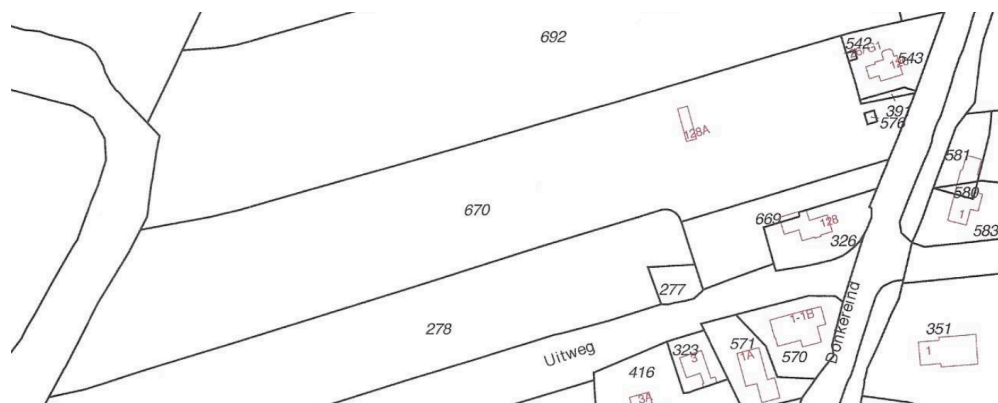
Afbeelding 1: plangebied Demmerik 128a heeft twee plandelen; 128 en 128a tesamen + Demmerik 96d



Afbeelding 2: plangebied Demmerik 128a uitgezoomd

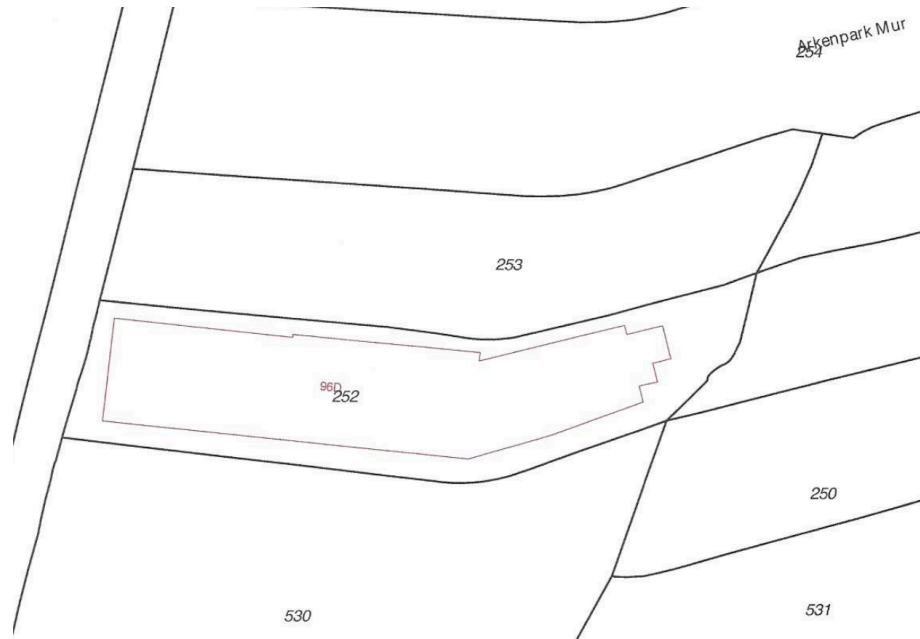
De woning Demmerik 128 is kadastraal gesitueerd op Vinkeveen G 326 + G 669 (zie: afbeelding 3). Deze woning is gelegen naast de kwekerij op nr. 128a en staat op de viersprong Uitweg, Ter Aase Zuwe, Demmerik en Donkereind. De voormalige bedrijfswoning is gesitueerd juist ten noorden van de Uitweg en ten westen van de Demmerik. Demmerik 128, 128a en 96d vormen samen één plangebied en bestaat uit twee plandelen.

De kwekerij op Demmerik 128a is kadastraal gesitueerd op: Vinkeveen G 670 is hieronder weergegeven; de woonunit is als rechthoekig figuur ingetekend bij nr. 128a (zie: afbeelding 3).



*Afbeelding 3: Demmerik 128 = Vinkeveen G 326 + 669
Demmerik 128 a = Vinkeveen sectie G 670*

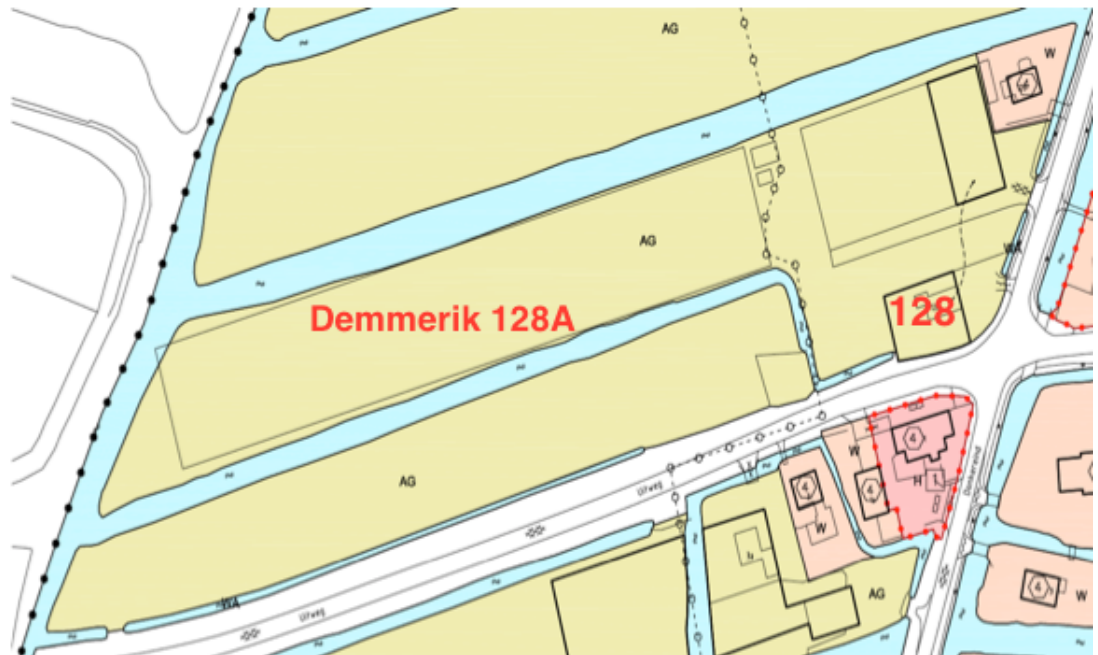
Op de locatie Demmerik 96d zijn een bedrijfsgebouw en kassen aanwezig en is kadastraal bekend als Vinkeveen G 252 (zie: afbeelding 4).



Afbeelding 4: Demmerik 96d = Vinkeveen, sectie G 252

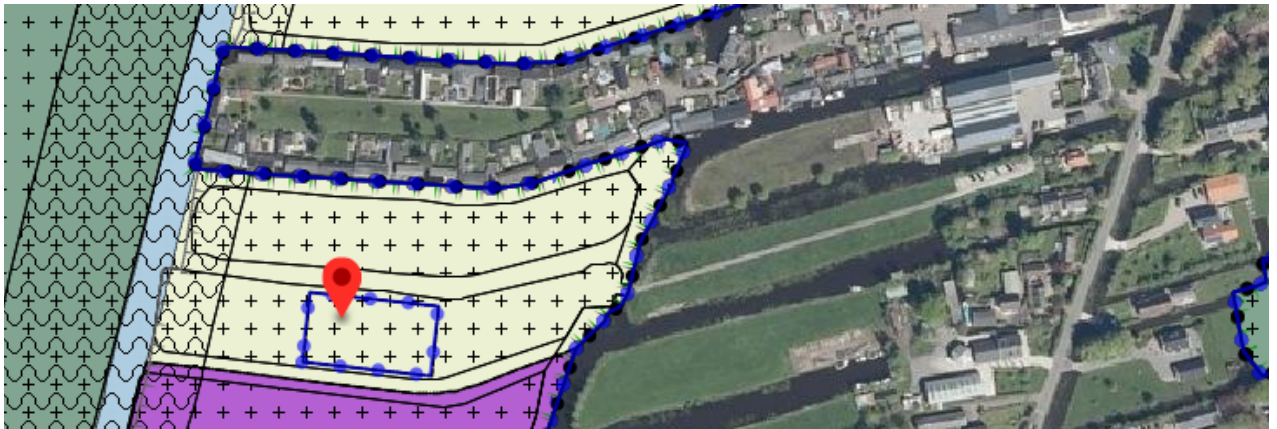
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locaties Demmerik 128 en 128a zijn gesitueerd in het sinds 9 maart 2011 onherroepelijke bestemmingsplan “Eerste herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003”. De gronden hebben hierin de bestemming “Glastuinbouw”. De gronden worden thans overeenkomstig de bestemming gebruikt. Op de verbeelding is tussen 128a en 128 een aanpijling aangebracht, hetgeen inhoudt, dat de woning Demmerik 128 is aangeduid als bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf (zie: afbeelding 5).



Afbeelding 5: vigerend bestemmingsplan voor Demmerik 128 + 128a

De locatie Demmerik 96d heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied-West de bestemming “Agrarisch”. Naast de agrarische bestemming heeft het de functieaanduiding glastuinbouw met een bouwvlak voor slechts een deel van het perceel (zie: afbeelding 6). In het verleden is voor het gehele perceel een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van glasopstanden. Voor het bouwvlak geldt, dat de Provincie Utrecht een reactieve aanwijzing heeft gegeven en dat voor dit deel het oude bestemmingsplan nog geldend is.



Afbeelding 6: fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied-West

Voor het plandeel Demmerik 128 en 128a geldt daarnaast het Paraplubestemmingsplan Parkeren Analoo. In hoofdstuk 2.4 wordt nader ingegaan op parkeren.

De gewenste nieuwe planvorming past niet binnen de huidige bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2.2. wordt beschreven welke wijzigingen noodzakelijk zijn.

1.4 Inhoud en leeswijzer

Het bestemmingsplan voor de drie adressen aan de Demmerik bestaat uit deze toelichting, de verbeelding en de regels. Het planologisch-juridische deel bestaat uit de verbeelding in combinatie met de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen over de inhoud van de bestemmingen. Tevens voorzien deze bepalingen in het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van de bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende overwegingen en gedachten weergegeven, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van de plannen aangetoond met betrekking tot onder andere milieu en flora en fauna. Hoofdstuk 5 is een weergave van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2. Beschrijving van het plan

Eerst wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke relevante aspecten van de bestaande situatie in het plangebied. Daarna volgt de gewenste ontwikkeling op de locatie. De omgeving van het plangebied wordt geduid. Aandacht wordt gegeven aan de ontsluiting van het plangebied, alsmede verkeer en parkeren. De ontwikkeling van de drie nieuwe woningen is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

2.1 Bestaande situatie

De kwekerij op Demmerik 96d ligt niet direct aan de openbare weg. De ontsluiting ervan loopt via een smaller pad met een lengte van ongeveer 200 m (zie: afbeelding 9). De woning Demmerik 128 was van oorsprong de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf op Demmerik 128a. De woning is sinds 2010 in eigendom en in gebruik bij het gezin van Arie Bunschoten, één van de initiatiefnemers van dit bestemmingsplan. Hij is één van de broers Bunschoten; hij is niet betrokken bij de kwekerijen.

De beide kwekerijen zijn gevestigd op de locaties Demmerik 128a en 96d. De bebouwing op beide percelen kan ook worden afgelezen van afbeelding 1. Demmerik 128a is van origine een langwerpige legakker en heeft een kadastrale oppervlakte van 12.329 m². Ten behoeve van de kwekerij is er een bruikbare inrit en een breed erf voor laden, lossen, manoeuvreren en parkeren (zie: afbeelding 7). Geheel voorop de kavel staat een distributiestation van Stedin op 15 m² eigen grond, dat tot het plangebied behoort.



Afbeelding 7: woonhuis links is Demmerik 128; kwekerij rechts is Demmerik 128a

Ook is op het terrein een tijdelijk vergunde woonunit met een oppervlakte van 41 m² geplaatst voor eigenaar Ton Bunschoten om te kunnen wonen in de nabijheid van de kwekerij (zie: afbeelding 8).



Afbeelding 8 : woon-unit Demmerik 128a



Afbeelding 9 : entree naar kwekerij Demmerik 96d

2.2 Nieuwe situatie

Het beoogde plan voorziet in algehele bedrijfsbeëindiging en sloop van alle opstallen op Demmerik 128a en 96d. Ook de geplaatste tijdelijke woon-unit op nr. 128a zal worden verwijderd. In de nieuwe situatie wordt de bedrijfswoning op nr. 128 voortaan als een burgerwoning opgenomen in het bestemmingsplan. De opstallen op het perceel Demmerik 96d zullen alle worden weggenomen. Het perceel van ruim 1 hectare zal overeenkomstig de nieuwe bestemming “Agrarisch met waarden - Natuurwaarden” worden ingericht. Overwogen wordt om in te gaan op de suggestie van de ecooloog van het in uitvoering zijnde natuurplan Demmerik (Utrecht–West), die heeft geadviseerd om natuurvriendelijke oevers aan te leggen, waarvan de profielen gericht zijn op aquatische en amfibische soorten. Ook natstruweel, rietkragen en een enkele poel behoren tot de mogelijkheden. Voor het perceel Demmerik 128a word een transformatie voorzien van “Glastuinbouw” naar “Wonen”.

Dit standpunt vertaalt zich op Demmerik 128a in de bouw van drie nieuwe woningen met een maximale inhoudsmaat van 700 m³ onder voorwaarde, dat ruimtelijke inpassing plaats heeft. Dat is het geval, omdat het past binnen het lint en clustering van bebouwing plaats heeft. Ten behoeve van die ruimtelijke inpassing is de rapportage “Verkaveling, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan” (Van Hees tuin- en landschapsarchitectuur, 14 oktober 2019) vervaardigd. In het deel “beeldkwaliteitsplan” is een cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke analyse uitgevoerd. Op basis van die analyse is de gewenste situering van de drie woningen bepaald en vervolgens vertaald in een “inrichtingsplan”. Dit inrichtingsplan voorziet in de inrichting van zowel de omgeving van de woningen, als van het achterste, westelijke deel van het perceel. Daarbij zijn onder meer het veenweidegebied met kenmerkend slotenpatroon, beplantingsstructuren en de architectuur van de woningen als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling gebruikt. Voor een nadere omschrijving van de ruimtelijke inpassing wordt daarom verwezen naar die rapportage (zie : bijlage 1).

2.3 Omgeving plangebied Demmerik 128a

Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van de kern Vinkeveen en ligt in het lint de Demmerik. Het plangebied ligt nog net binnen de bebouwde kom. Het plangebied is één kadastraal perceel verwijderd van de viersprong Uitweg, Ter Aase Zuwe, Demmerik en Donkereind (zie: afbeelding 10). Het plangebied is gesitueerd juist ten noorden van de Uitweg en ten westen van de Demmerik. Ten zuiden van de Uitweg is, in één van de oksels van de viersprong, eetcafé “De Schans” gevestigd. Naast dit eetcafé staan langs de zuidkant van de Uitweg enkele vrijstaande woningen, die zicht hebben op het plangebied. Tussen de Uitweg en het plangebied (zie: afbeelding 11) is een perceel weiland gelegen, waarop hobbymatig schapen worden gehouden. Tegenover de inrit van Demmerik 128a zijn aan de oostkant van de weg ook enkele vrijstaande woningen gesitueerd. Ook ten noorden van de inrit van nr. 128a staat een vrijstaande woning (zie: afbeelding 12).



Afbeelding 10: viersprong TerAase Zuwe/Donkereind/Uitweg/Demmerik



Afbeelding 11: kassencomplex vanaf de Uitweg gezien



Afbeelding 12: Demmerik Noordwaarts met links entree/inrit Demmerik 128a

2.4 Verkeer en parkeren

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied moet worden gekeken naar de diverse verkeersaspecten van het plan:

- De ontsluiting
- De verkeersintensiteit
- Het parkeren

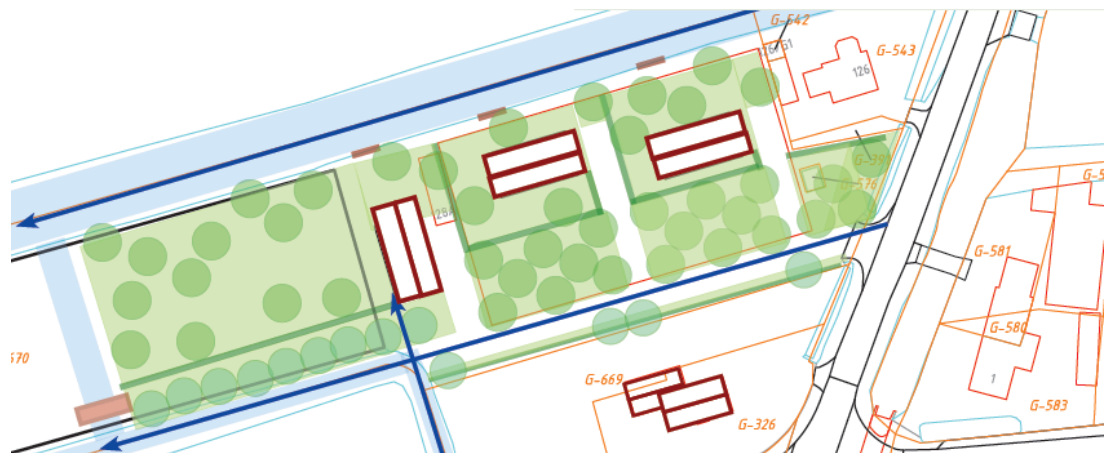
Het plangebied wordt ontsloten door middel van een dam, die rechtstreeks aansluit op de Demmerik. Via de bestaande dam kunnen de 3 nieuw te bouwen woningen per auto, per fiets en te voet goed worden bereikt. De toegankelijkheid en de ontsluiting van het plangebied is hiermee verzekerd. De bedrijfsbeëindiging heeft tot gevolg, dat het ruime aantal dagelijks transportbewegingen vanwege de aan- en afvoer van producten van het glastuinbouwbedrijf op de locatie en op de Demmerik tot nul wordt teruggebracht. Het vrachtwagentransport stopt geheel. De verkeersintensiteit ter plaatse op de Demmerik neemt aanzienlijk af. Binnen de gemeente wordt gewerkt met het Beleidsplan Verkeer 2017 – 2021; daarin zijn de parkeernormen opgenomen. De parkeernorm gaat uit van 2,2 parkeerplaats per eengezinswoning. In het inrichtingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het beeldkwaliteitsplan, is per woning rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te situeren en een extra bezoekersparkeerplaats in de gemeenschappelijke boomgaard. Aan de gemeentelijke parkeernorm wordt ruimschoots voldaan. De drie genoemde verkeersaspecten staan de planontwikkeling niet in de weg.

2.5 Stedenbouw en landschap

In de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de landschappen beschreven aan de hand van kernkwaliteiten. Deze provinciale gids is niet alleen een onderlegger, maar ook een inspiratiedocument, waarin beleid, landing en doorwerking van landschapskwaliteit centraal staat en gebruikt wordt als toetssteen in het ruimtelijk beleid.

Op basis van deze kwaliteitsgids zijn de nieuwe woningen in een geclusterde opzet ingepast in aansluiting op de twee reeds bestaande woningen.

In het voortraject van dit bestemmingsplan voor de drie woningen is gewerkt aan een optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Dit heeft geresulteerd in een verkaveling (zie: afbeelding 13).



Afbeelding 13: verkaveling en landschappelijke inpassing

2.6 Landschappelijke inpassing

De hoofdopzet voor de situering van de woningen zorgt voor samenhang en clustering van de nieuwbouw met de bestaande woning op de kop van de kavel. De situering van de nieuwbouw houdt rekening met een bestaande dwarssloot, welke wordt beëindigd met een zicht op de kop-gevel van de achterste woning op de kavel. Het doorzicht vanaf de Demmerik over de kavel is versterkt met een uitkijk over de kavelsloot in het verlengde van de ontsluiting van het perceel. Een nieuwe dwarssloot en de grote tuinkavel van de achterste woning geven een groene overgang tussen bebouwing en landschap. De woningen liggen aan een groene gemeenschappelijke ruimte in de vorm van een boomgaard.

De boomgaard met hoogstambomen ter plaatse is een toevoeging aan het landschap. De toevoeging creëert een element op de schaal van het landschap en is zichtbaar vanaf de Demmerik. Ook elders langs de Demmerik komen boomgaarden voor. De verkaveling en de landschappelijke inpassing zijn nader uitgewerkt in “Demmerik 128-a, Vinkeveen Verkaveling, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan 14-10-2019” (zie: bijlage 1).

3. Beleid

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders behandeld. De planontwikkeling is getoetst aan het huidige rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte/ Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid, die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk geeft in deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) het inhoudelijk beleidskader aan, waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. De AMvB geeft regels over bestemmingen en het gebruik van gronden en richt zich primair tot de gemeente.

De beide delen van het plangebied vallen binnen het radarverstoringsgebied, waarvoor regels gelden in verband met de maximale hoogte van bouwwerken (114 m), met een verbijzondering voor windturbines (90 m). De maximale bouwhoogte, zoals toegelaten in dit bestemmingsplan ligt ruimschoots onder de grens van de beperking van de bouwhoogte in verband met het radarverstoringsgebied.

Conclusie: Dit plan raakt verder geen ander nationaal belang en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” is geïntroduceerd in de SVIR (zie 3.1.1). Doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro worden “de stappen van de ladder” als volgt omschreven:

- Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een regionale behoefte
- Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door herstructurering, transformatie of anderszins
- Wanneer blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a. Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een “ruimtelijke ontwikkeling van:

- Een bedrijventerrein of zeehaventerrein;
- Kantoren;
- Detailhandel;
- Woningbouwlocaties;
- Andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving, waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Omdat het in dit planinitiatief gaat om drie nieuwe woningen betekent dit dat er geen toets noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie: Het plan wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder, zodat verdere toetsing aan de ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS, Herijking 2016) beschrijft de provincie Utrecht het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. In de PRS geeft de provincie aan welke doelstellingen van de SVIR zij van provinciaal belang acht, welk beleid daarbij hoort en hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid.

In de structuurvisie staat behoud en versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied centraal. De andere twee pijlers zijn een duurzame leefomgeving en vitale dorpen en steden. De percelen Demmerik 128 a + 96d hebben een agrarische bestemming. De percelen liggen buiten de rode contour, zoals vastgelegd in de PRS (zie: afbeelding 14). Buiten de rode contour is het toevoegen van nieuwe stedelijke functies, zoals woningen, in principe niet mogelijk. Evenwel is een uitzondering mogelijk, indien sprake is van herontwikkeling op basis van ruimte voor ruimte.



Afbeelding 14: plangebied ligt buiten de rode contour

Op basis van sloop van alle opstallen is het mogelijk gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De drie nieuwe woningen dienen te voldoen aan de voorschriften van woningen in het buitengebied met een maximale inhoudsmaat van 700 m³.

Conclusie: Met dit bestemmingsplan wordt herontwikkeling mogelijk gemaakt, waarbij bestaande, verouderde opstallen worden gesloopt en er nieuwbouw wordt teruggeplaatst. Bij het ontwerp van de beoogde ontwikkeling is rekening gehouden met de kwaliteit van het landelijk gebied, een ontwikkeling die aansluit bij het beleid van de provincie. Tevens draagt het voornemen bij aan de pijler vitale steden en dorpen. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid van de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (Herijking 2016) bevat algemene regels, die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels, die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. In de verordening is in artikel 3.11 een functiewijziging vastgelegd om van een (voormalig) agrarisch perceel naar een woonfunctie met extra woningen (ruimte voor ruimte) te gaan. Een belangrijke voorwaarde tot medewerking is dat alle bedrijfsbebouwing op de betrokken percelen wordt gesloopt. Het gaat bij dit plan in totaal om 12.400 m² kassen en 880 m² bedrijfsbebouwing. Voor kassen geldt, dat er 5000 m² moet worden gesloopt voor één woning. Bij sloop van 10.000 m² mogen twee nieuwe woningen worden gebouwd. Bij sloop van 1000 m² bedrijfsbebouwing mag één nieuwe woning worden gebouwd. Voor dit planinitiatief wordt 12.400 m² kassen en 880 m² bedrijfsbebouwing gesloopt, zodat ruim voldoende sloopruiimte wordt aangeleverd om rechtstreeks voor de derde nieuwe woning in aanmerking te komen.

De 3 nieuwe woningen worden gesitueerd binnen het voormalig bouwperceel van Demmerik 128a en er is samenhang gecreëerd met de bedrijfswoning op Demmerik 128. Daarnaast wordt het bouwperceel evenredig verkleind en de woningen zijn landschappelijk ingepast.

In artikel 2.3 van de verordening is sprake van twee aangewezen concentratiegebieden glastuinbouw, respectievelijk een gebied ten zuidwesten van Mijdrecht en een gebied rond de Dorpeldijk en de Harmelerwaard. De onderhavige functiewijziging en het verdwijnen van de kassen op deze locatie sluit aan bij de PRV.

Conclusie: Het onderhavige voornemen sluit aan op de regels van de verordening. Omdat ook ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd is het bestemmingsplan in overeenstemming met het beleid van de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie De Ronde Venen vastgesteld. Hiermee zijn de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid op lange termijn beschreven. De Structuurvisie heeft een looptijd tot 2030 en wordt in die periode twee maal geëvalueerd en eventueel aangepast aan de actualiteit. De visie op de gemeente is er een van een gemeente in het Groene Hart met sterke relaties met de Noordvleugel van Amsterdam en omstreken.

Het open landschap met verspreide dorpen zijn bepalend voor de identiteit van de gemeente. De kwaliteit van de gemeente wordt bepaald door het landschap met haar vitale, levendige dorpen en kernen. Het beleid voor de landschappelijke kwaliteit is erop gericht de openheid te bewaren en het karakteristieke van dit landschap, de randen en linten zichtbaar te houden. Ontwikkelingen in het landschap, van welke aard ook, moeten bijdragen aan de kwaliteit.

In de hoofdropzet zijn de nieuwe woningen in een cluster gesitueerd met de bestaande woning op de kop van de kavel. Het doorzicht vanaf de Demmerik naar de achterliggende groene ruimte is versterkt door de ontsluiting van het perceel in het verlengde van de kavelsloot te situeren. Een nieuwe dwarssloot en de tuin van de achterste woning geven een groene overgang tussen bebouwing en landschap. De woningen liggen aan een gemeenschappelijke boomgaard. Ook elders komen langs de Demmerik boomgaarden voor.

Met dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op een drietal randvoorwaarden uit de Structuurvisie :

- landschappelijke kwaliteit openheid bewaren;
- behoud doorzicht bebouwingslint;
- naast het behoud van bestaande kwaliteiten kan een nieuwe kwaliteit worden toegevoegd, zoals de aanleg van een boomgaard ; dit past bij de maat, de schaal en het ritme van de omgeving, omdat er meer boomgaarden langs de Demmerik zijn.

Conclusie: Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de randvoorwaarden uit de Structuurvisie De Ronde Venen 2030: landschappelijke kwaliteit en doorzichten in de bebouwingslinten. Daarnaast wordt het wonen aan de boomgaard als nieuwe kwaliteit toegevoegd.

3.3.2 Landschapsnota De Ronde Venen 2030

In de Structuurvisie van De Ronde Venen is uitvoerig aandacht besteed aan landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur en recreatie. Aangegeven is, dat nadere uitwerking in de Landschapsnota nodig is om dit beleid te implementeren.

Het hoofddoel van de Landschapsnota is het creëren van een ruimtelijk toetsingskader voor een zorgvuldige afweging van ruimtelijke initiatieven met landschappelijke impact. Het beleid in de door de gemeenteraad op 5 juni 2014 vastgestelde Landschapsnota biedt onder meer informatie over de waarden en kenmerken van het landschap van De Ronde Venen. In hoofdstuk 2 bij de beschrijving van de nieuwe ontwikkeling is uitvoerig ingegaan op de landschappelijke inpassing. Ook in de voorgaande paragraaf 3.3.1 is hierop ingegaan. Bijlage 3 van de Landschapsnota gaat over indieningsvereisten. Het plangebied is groter dan 5000 m², zodat er een uitgebreide indieningsvereiste nodig is. Dit is in dit geval de toelichting bij het bestemmingsplan, voorzien van een beeldkwaliteitsplan.

Conclusie: In hoofdstuk 2 is uitvoerig ingegaan op de landschappelijke inpassing. Met het bestemmingsplan en met het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan aan uitgebreide indieningsvereisten.

3.3.3 1^e Wijziging Woonvisie 2025

In dit beleidsdocument is een visie gegeven op het wonen, waar het gaat om de lange termijn. Het adagium van de visie is “goed wonen voor iedereen”. De visie richt zich op het brede spectrum van wonen, van sociale huur tot vrije sector koop, nieuwbouw en bestaande bouw en ook duurzaamheid en zorg in relatie tot wonen. Onderzoek geeft aan dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. De grootste behoefte bestaat aan grondgebonden koopwoningen. Daarnaast is er behoefte aan appartementen in de koop- en huursector. Er worden voor de kernen verschillende doeleinden geschetst. Dit particuliere initiatief draagt bij aan mogelijke doorstroming. Tevens wordt door de ruimtelijke herontwikkeling bijgedragen aan het vernieuwen van de woningvoorraad.

Conclusie: De realisatie van de drie nieuwe woningen in dit bestemmingsplan plus het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning draagt in bescheiden mate bij aan de woonvisie.

4. Onderzoek en verantwoording

In dit hoofdstuk wordt onderzoek gedaan en getoetst op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Per paragraaf wordt ingegaan op het geldende beleid voor de verschillende aspecten, de wijze waarop dit van invloed is op het voorliggende plan en/of hoe er rekening mee is gehouden in het plan.

4.1 Bedrijven– en milieuzonering

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 VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstanden, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst 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.

Toetsing project

De 3 nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd in het omgevingstype “gemengd gebied”, een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Dit betekent een richtafstand van 10 meter respectievelijk 30 meter, die moet worden aangehouden tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van de woning. De afstand van 30 meter hoort bij het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Bij het omgevingstype “gemengd gebied” geldt een afstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan.

De te realiseren woningen komen niet in de nabijheid van een actief tuinbouw- of veeteeltbedrijf met een hindercontour. Op het agrarische perceel tussen de Uitweg en het plangebied worden hobbymatig schapen gehouden. Tevens worden de nieuwe woningen opgericht tussen twee reeds bestaande burgerwoningen in. Hierdoor kunnen de woningen dan ook niet worden beschouwd als een eventueel nieuw dichtstbijzijnd hinderobject voor aanwezige bedrijven. Het tuincentrum ten noorden van de locatie Demmerik 128a is thans nog beperkt actief. Overigens loopt voor dit perceel ook een aanvraag voor een bestemmingswijziging naar “Wonen”. Een tuincentrum valt doorgaans in milieucategorie 2, waardoor er bij het omgevingstype “gemengd gebied” een richtafstand geldt van 10 meter.

Conclusie: De drie nieuw te realiseren woningen geven geen beperking aan een bestaand bedrijf. Dit geldt evenzeer voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de drie nieuwe woningen plus de genoemde omzetting.

4.2 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.)¹ is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen in de besluitvorming. Het maken van een milieueffectrapport (MER)² of een m.e.r. - beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen, die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Dit betekent, dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r. - plichtig te zijn. Aan de hand van de in het Besluit m.e.r. omschreven m.e.r.- plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.- beoordelingsplichtig (D-lijst) is. Echter als gevolg van het Arrest van het Europese Hof van 30 17/10/2009 (C-255/08) dient hierbij ook gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III van de Europese m.e.r.- richtlijn, die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling, hoewel de drempelwaarde van de desbetreffende categorie van de D-lijst niet wordt overschreden.

Toetsing project

Onderhavig plan maakt de nieuwbouw mogelijk van 3 woningen. Het valt ruimschoots binnen de drempel van een stedelijk ontwikkelingsproject: een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Op grond hiervan is geen m.e.r.-beoordeling nodig. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

¹ m.e.r. = milieueffectrapportage ,

² MER = milieueffectrapport

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen, die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Vanuit dat oogpunt zijn er geen belemmeringen. De plangebieden Demmerik 122 en 128a krijgen in de toekomst beide een woonfunctie. Stedenbouwkundig en landschappelijk zijn beide projecten op elkaar afgestemd.

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

4.3 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen met een planologische bescherming. Er is wel een riolering, een waterleiding en een gasleiding aanwezig.

4.3.1 Distributiestation van Stedin

Bij de entree van het plangebied staat een distributiestation van Stedin; zie hiervoor de afbeeldingen 15 en 18. Dit station, dat gebouwd is in 2012, zorgt voor de distributie van elektriciteit in de omgeving (zie: afbeelding 16). Het distributiestation staat op 15 centiare eigen grond van Stedin, kadastraal bekend als Vinkeveen G 576. Het station van Stedin maakt onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Toetsing project

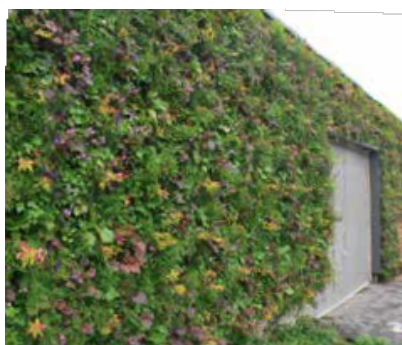
Vanaf het begin van de uitwerking van het plan, in het bijzonder waar het gaat om wonen rondom de boomgaard, is rekening gehouden met het distributiestation. Op pagina 30 van het in bijlage 1 genoemde beeldkwaliteitsplan is een “referentiebeeld nutsgebouw” opgenomen. Geadviseerd is om in een gevelbeplanting te voorzien, gemengd wintergroen (zie: afbeelding 17). Het is voor de hand liggend om te werken met kant-en-klaar hagen met een hoogte van 2.20 meter. De kleur van de deuren kan bijpassend worden gemaakt. Met Stedin is afgesproken, dat te zijner tijd overleg zal worden gepleegd.



Afbeelding 15: rechterzijde Stedin-distributiestation



Afbeelding 16: gegevens Stedin-distributiestation



Afbeelding 17: groen distributiestation



Afbeelding 18: onderdeel plangebied

Conclusie: Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. In het beeldkwaliteitsplan is voorzien in voorstellen tot vergroening van het distributiestation van Stedin. Daartoe zal overleg worden gepleegd met Stedin.

4.4 Cultuurhistorie

In het plangebied is door onderzoek geanalyseerd of cultuurhistorie in de weg staat voor de gewenste ontwikkeling. Voor dit onderzoek zijn de gemeentelijke lijsten van rijksmonumenten en van gemeentelijke monumenten geraadpleegd. Bovendien is het overzicht ingezien van de beschermde stads- en dorpsgezichten, welke wordt bijgehouden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Toetsing project

In het plangebied zijn geen gebouwde monumentale objecten aanwezig, die door de overheden zijn gerubriceerd en/of gedocumenteerd. Het plangebied ligt niet in een beschermd stads – of dorpsgezicht. Bouwkundig waardevolle elementen zijn niet in het plangebied waargenomen. Er zijn bovendien geen cultuurhistorische inventarisaties bekend, die betrekking hebben op het plangebied.

Conclusie: Cultuurhistorie staat de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen plus de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning niet in de weg.

4.5 Archeologie

Sinds 2011 beschikt de gemeente over een Archeologische Beleidskaart. Deze kaart is in 2017 geactualiseerd.

Deze kaart is een leidraad om voor een te ontwikkelen plangebied te beoordelen op welke wijze met archeologie dient te worden omgegaan.

Het plangebied ligt aan de Demmerik, dat een middeleeuws ontginningslint vormt. Bij de analyse komen de volgende onderwerpen aan bod:

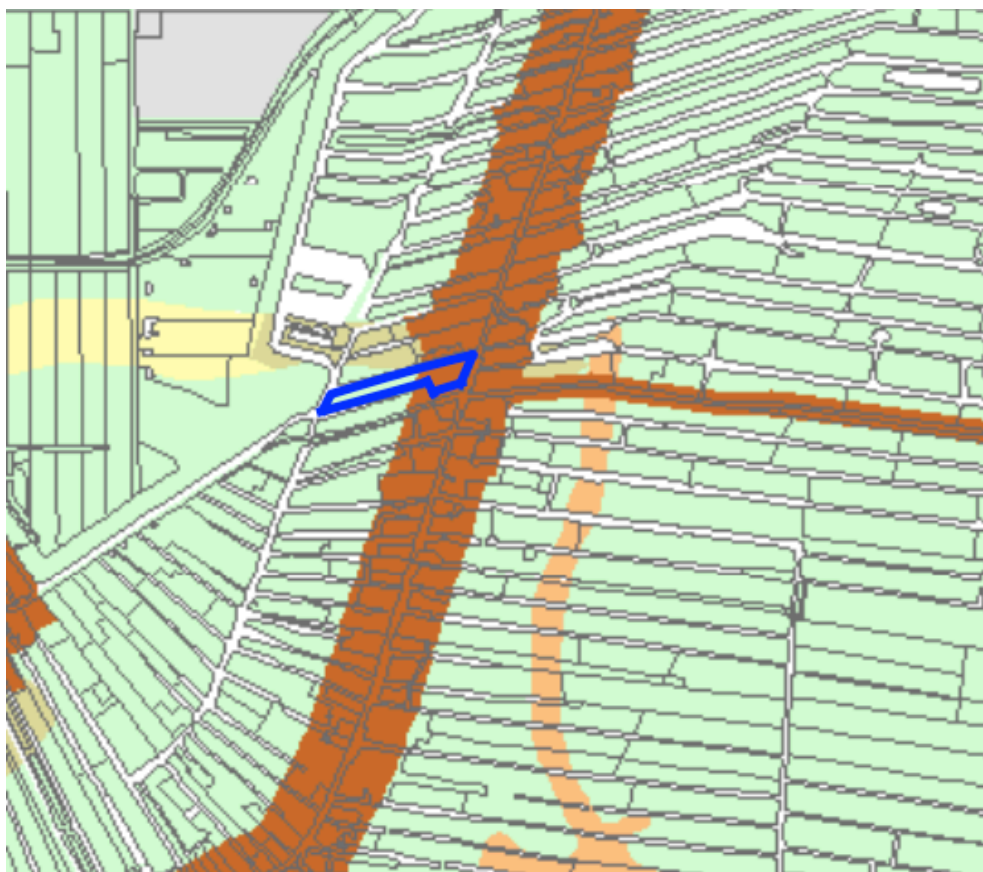
- De diepte van de bodemingreep;
- De oppervlakte van het plangebied;
- Aard van het archeologisch onderzoek;
- Aanvullende eisen van de gemeente.

De eerste afweging is, dat bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld (– Mv) een vrijstelling voor archeologisch onderzoek kennen. Gaat de voorgenomen bodemingreep wel dieper dan 30 cm – Mv dan is het afhankelijk van de oppervlakte en de ligging van het plangebied of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Toetsing project

Op de beleidskaart van de gemeente ligt het plangebied in twee verschillende zones (zie: afbeelding 19):

- Categorie 2b: historische kern. Onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
- Categorie 6: lage verwachting. Onderzoek bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm.



Legenda

	Categorie 1 (0 m ² ; 0 cm)
	Categorie 2a (50 m ² ; 30 cm)
	Categorie 2b (100 m ² ; 30 cm)
	Categorie 3 (500 m ² ; 30 cm)
	Categorie 4 (2000 m ² ; 30 cm)
	Categorie 5 (2000 m ² ; 30 cm)
	Categorie 6 (10000 m ² ; 30 cm)
	Categorie 7 (vrij)

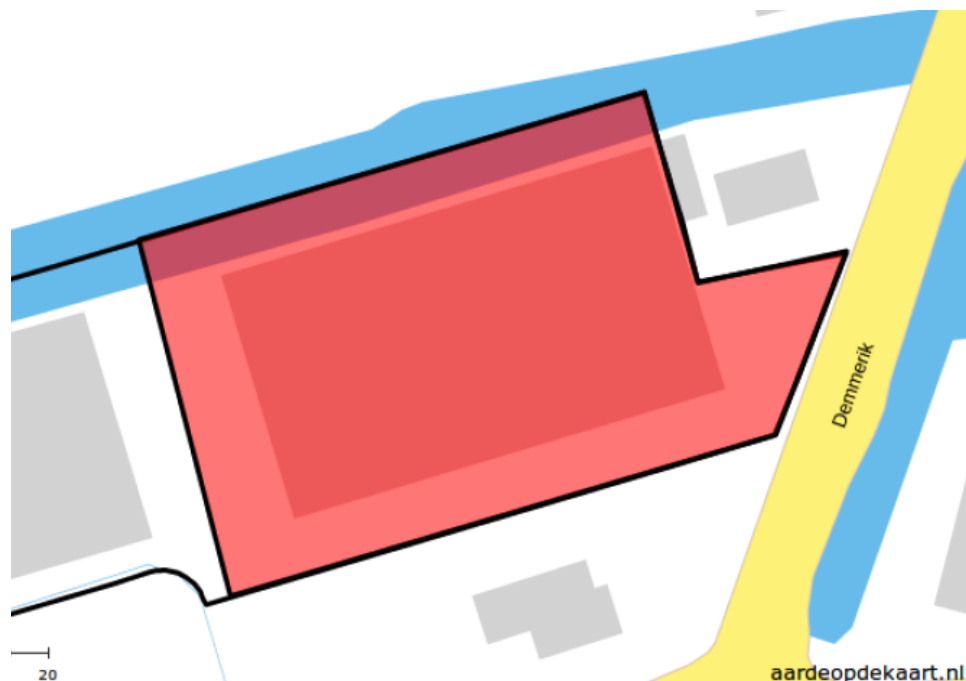
Figuur 32: Detail van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente De Ronde Venen (Van Heeringen e.a. 2017). Het plangebied is blauw omlijnd.

Afbeelding 19 : kaartuitsnede + legenda

In categorie 2b geldt, dat archeologisch onderzoek verplicht is bij plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld. In categorie 6 geldt, dat archeologisch onderzoek verplicht is bij plangebieden groter dan 10.000 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm. Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 12.860 m². De beoogde ontwikkeling leidt tot een nog niet bekende bodemverstoring. Hiermee overschrijdt het plan de vrijstellingscriteria en geldt de verplichting om een onderzoek op locatie uit te voeren. Het onderzoeksgebied is een zone met een straal van circa 500 m om de ontwikkeling heen.

Het onderzoek is in mei 2017 uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 4000, in overeenstemming met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 4.0.) en de richtlijnen van de gemeente. In februari 2019 is dit onderzoek geactualiseerd. De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? De beoogde ingreep bestaat uit de bouw van drie woonhuizen in het oostelijk deel en het herinrichten van het achterterrein als natuurgebied. Het plangebied ligt in de archeo-regio het Hollands Veengebied. Aangezien de Demmerik een middeleeuws ontginningslint vormt, kunnen in het oostelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Demmerik, resten uit de Middeleeuwen voorkomen. Op kaarten vanaf de 16^e eeuw is globaal ter plaatse van het plangebied bebouwing afgebeeld.

In het plangebied zijn acht boringen gezet tot maximaal 400 cm – Mv. In boorprofiel 1 is een 80 cm dikke zandige veenlaag met baksteenfragmenten aanwezig, die wordt geïnterpreteerd als een mogelijke oude bewoningslaag. Het oostelijk deel van het plangebied ligt binnen een AMK-terrein. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is een gedigitaliseerd bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. De mogelijke resten van de oude bewoningslaag kunnen aanwezig zijn tot ca. 80 meter westelijk van de weg de Demmerik. Deze afstand komt overeen met de westelijke begrenzing van het AMK-terrein. Geadviseerd wordt, om indien in het oostelijk deel verstoringen zullen plaatsvinden, een proefsleuvenonderzoek uit te voeren (zie: afbeelding 20). Het bureau- en inventariserend veldonderzoek voor Demmerik 128a is als bijlage bijgevoegd (Zie: bijlage 2).



Afbeelding 20 : zone vervolgonderzoek in rood geduid

Conclusie: Als het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen en de bebouwing ter plaatse is gesloopt, zal aan de oostkant van het plangebied een proefsleuvenonderzoek plaatshebben. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd en afgerond in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Het resterende deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheerplan en Keur waterschap Amstel, Gooi en Vecht (2016 – 2021)

In de in het jaar 2000 vastgestelde Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting gekregen voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond - en oppervlaktewatersystemen. Daarnaast zijn landelijk de beleidsdoelen met betrekking tot het waterbeleid als volgt gedefinieerd:

- a. het vergroten van de veiligheid;
- b. het beperken van de wateroverlast;
- c. het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) geeft in het Waterbeheersplan AGV 2016 – 2021 een uitwerking van het waterbeleid van rijk en provincie. De essentie van dit beheersplan is dat AGV de planperiode gaat gebruiken om door te gaan met het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen, voldoende water en schoon water. De uitgangspunten over hoe om te gaan water in ruimtelijke plannen zijn beschreven in de Keur van het Waterschap AGV.

De Keur is een instrument waarmee het Waterschap (een deel van) de doelen uit het Waterbeheersplan kan realiseren.

In de Keur zijn verschillende geboden en verboden vastgelegd. Op grond van de Keur dient bij een toename van meer dan 5000 m² verhard of bebouwd oppervlak in buiten-stedelijk gebied, 10 % van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd.

4.6.2 Watertoets en wateroverleg

Toetsing project

Onderhavig plan gaat uit van het slopen van de kassen (12.400 m²) en de bedrijfsgebouwen (880 m²) op twee locaties. Op Demmerik 128a is op een aantal plaatsen verharding aanwezig op het terrein, die weggenomen zal worden voor de planontwikkeling.

Het erf aan de voorzijde met een oppervlakte van 1000 m² is geasfalteerd. In het bedrijfsgebouw is een betonvloer aanwezig met een oppervlakte van 630 m². In de kassen zijn betonpaden aanwezig. Op Demmerik 96d is het buitenterrein aan de oostzijde voor een oppervlakte van 400 m² voorzien van beton.

Het bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 253 m² heeft een betonnen vloer. In de kassen zijn betonpaden aangelegd. De verharding op Demmerik 96d zal zoveel mogelijk worden weggenomen.

Als rekening wordt gehouden met de realisatie van 3 nieuwe woningen plus bijgebouwen en eventueel bijbehorende pad-verharding dan dient gerekend te worden met 600 m² nieuwe verharding. Het bovenstaande betekent een afname van ruim 2000 m² verhard oppervlak in het plangebied. Dit heeft een positief gevolg voor de afvoer van hemelwater.

Watercompensatie ter plaatse is niet nodig. Ook de nieuw te graven sloot vergroot het areaal oppervlaktewater. Het hemelwater van de nieuw te bouwen woningen wordt afgevoerd naar de sloten rondom en het afvalwater wordt afgevoerd naar het riool. Voor werkzaamheden in het watersysteem, zoals wateroppervlak maken, oevers wijzigen of grondwater onttrekken kan een watervergunning nodig zijn.

4.6.3 Afvalwater en riolering

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de drie nieuwe woningen zal aan het punt afvalwater en riolering voldaan moeten worden aan het actuele gemeentelijk beleid

Conclusie: Voor werkzaamheden in het watersysteem, zoals wateroppervlak maken, oevers wijzigen of grondwater onttrekken kan een watervergunning nodig zijn. Water is aldus geen belemmering voor het kunnen uitvoeren van de planvorming.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden; daarbij hoort de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het Revi is in 2007 herzien, de afstanden met betrekking tot bestaande situaties zijn hierin verkleind ten opzichte van nieuwe situaties. Het besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het Bevi op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting. Op grond van het besluit gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart (zie: afbeelding 21).



Afbeelding 21 : Uitsnede risicokaart

Toetsing project

Het deel van het plangebied, waar de drie nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd en waar een bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning, is niet nabij een risicovolle inrichting. Op Demmerik 96 D is de bovengrondse dieseltank in 2018 verwijderd.

Tevens zal de milieuvergunning worden weggenomen. Beide punten leveren geen belemmering op voor de realisatie van drie nieuwe woningen plus een omgezette woning op het deel van het plangebied Demmerik 128 en 128a.

4.7.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Demmerik.

Toetsing project

Over deze weg vindt geen tot weinig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor nieuwe ontwikkelingen worden belemmerd. De route gevaarlijke stoffen ligt noordelijker. Dit is de provinciale weg N 201, die op ruim 2000 meter van het plangebied ligt.

4.7.3 Buisleidingen

Na raadpleging van de risicokaart van de provincie Utrecht is gebleken, dat in de nabije omgeving van het plangebied geen buisleidingen liggen.

Conclusie: Aspecten van externe veiligheid vormen geen belemmering voor de realisatie van de drie woningen plus het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingswijziging een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Er dient te worden aangetoond, dat de bodem geschikt is voor de nieuw functie. In dit geval verandert op Demmerik 128a de bestemming van “Glastuinbouw” naar “Woondoeleinden”. Ook Demmerik 128 verandert van functie. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Op 9 juni 2015 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen Demmerik 96d en 128a. De conclusies en de aanbevelingen uit de als bijlage 3 bijgevoegde rapportage zijn hieronder aangegeven.

4.8.2 Zintuigelijke waarnemingen

Zintuiglijk zijn geen specifieke aanwijzingen verkregen voor de aanwezigheid van een toemaaklaag. Met behulp van het detectiemiddel Pak-marker is de aanwezige asfaltverharding aan Demmerik 128a gekwalificeerd als niet teerhoudend. In wanden en plafonds van (kleine) gedeeltes van de kassen is asbest aangetroffen in materiaal, dat een zonwerende functie had. In de bodem zijn sporen zwak baksteen- en puinhoudende bodemlagen aangetroffen, echter asbestverdacht plaatmateriaal is niet waargenomen. De beschoeiing van de waterkant ter plaatse van Demmerik 96d bestaat (waarschijnlijk) uit asbesthoudende golfplaten.

4.8.3 Analyses grond en grondwater onverdachte terreinen

In algemene zin kan worden gesteld, dat op beide locaties gehalten aan koper en lood zijn gemeten, die aanleiding vormen voor aanvullend onderzoek.

Op basis van de ligging binnen de regio, waar toemaak aanwezig kan zijn, wordt geconcludeerd dat op beide locaties sprake is van toemaak. Nader onderzoek naar de gehalten aan koper en lood wordt niet nodig geacht vanwege de lichte mate van verontreiniging. (Zie bijlage 3, pagina 15 (Bodeminzicht, 2015)).

4.8.4 Analyses grond en grondwater verdachte deellocaties

De aanwezige brandstoftanks hebben de bodem niet verontreinigd met minerale olie. Tijdens het veldbezoek is ook geconstateerd, dat de aanwezige opslag van bestrijdingsmiddelen de bodem niet noemenswaardig verontreinigd heeft met organochloor bestrijdingsmiddelen. Dit zijn in onbruik geraakte bestrijdingsmiddelen met een slechte afbreekbaarheid. De bovengrond ter plaatse van de opslag en dosering van meststoffen aan Demmerik 96d bevat gehalten aan koper en lood boven interventiewaardes. De oorzaak van de sterk verhoogde gehalten als gevolg van toemaakdek ligt, volgens de rapportage, echter meer voor de hand dan de aanwezigheid van meststoffen. Voor het continueren van de agrarische bestemming op Demmerik 96d vormt de aanwezigheid van toemaak geen belemmering. De aanwezigheid van toemaak op Demmerik 128a vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen.

4.8.5 Aanvullend milieukundig onderzoek

Desgevraagd is aanvullend milieukundig bodemonderzoek gedaan door B & L Grondmanagement BV, kenmerk B-18151, d.d. 13 maart 2018. Dit is bijlage 4.

Toetsing project

Ten aanzien van Demmerik 128a is zintuigelijk bij de maaiveldinspectie en in de proefgaten geen aanleiding gevonden om asbest in de bodem te verwachten.

Analytisch is in 1 mengmonster een zeer licht verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. Gezien het feit, dat in de bodem geen puin is aangetroffen en het feit, dat de concentratie zeer laag is, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Met betrekking tot Demmerik 96d is zintuigelijk bij de maaiveldinspectie en in de proefgaten geen aanleiding gevonden om asbest in de bodem te verwachten. Ook analytisch is geen asbest aangetroffen. Nader onderzoek is niet nodig. In eerder onderzoek zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan metalen aangetoond op het gehele perceel en ter plaatse van de mestdoseer- en opslagruimte gehalten boven de interventiewaarden. In onderhavig onderzoek is intensief nabij deze laatste locatie onderzocht. Slechts 1 monster overschrijdt de interventiewaarde. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.

Conclusie: De bodemonderzoeken welke zijn uitgevoerd op de ontwikkelingslocatie tonen aan dat de bodem geen belemmering oplevert voor het uitvoeren van het plan.

4.9 Asbest in bouwwerken

Bij de initiatiefnemers is bekend, dat asbest op beide locaties aanwezig is. In mei 2015 is voor beide locaties een asbestinventarisatie uitgevoerd op basis van directe visuele waarneembaarheid. Beide rapporten zijn als bijlage 5 gevoegd.

Toetsing project

Voor de locatie Demmerik 96d is geanalyseerd, dat op plekken asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het gaat om:

- a. 150 m² vlakke beplating van dak en wanden van de kas;
- b. voor een oppervlakte van 350 m² is de legakker beschoeid met platen van asbestcement.

Er is geen saneringsurgentie vastgesteld, omdat er geen direct risico is. Een aanvullend type B-onderzoek is niet van toepassing voorafgaande aan de sanering van de in de rapportage genoemde bronnen. De sanering dient plaats te hebben door een erkend asbestsaneringsbedrijf, dat beschikt over een SC-530-certificaat.

Voor de locatie Demmerik 128a is een Type A-asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd. Een aantal bronnen met asbesthoudend materiaal is gedetecteerd. In het ketelhuis, op het dak en tegen de wanden van de kas is asbesthoudende vlakke beplating vastgesteld. Tevens is sprake van asbesthoudende kit op het dak en tegen de wanden. De aangetroffen kit kan t.z.t. gelijktijdig met de vlakke beplating verwijderd worden.

Ook hier geldt, dat een type B-onderzoek niet van toepassing is. De sanering dient plaats te hebben door een erkend en gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf.

Conclusie: het aspect asbest vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Wet natuurbescherming (Wnb)

In maart 2017 is door het Ecologisch onderzoek- en adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de huidige natuurwetgeving een quickscan uitgevoerd voor Demmerik 128a, bestaande uit een bronnenstudie en een veldbezoek. Het rapport is gevoegd als bijlage 6. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wnb. Tevens is onderzocht of de plannen negatieve effecten hebben op dergelijke soorten en/of beschermde gebieden kunnen veroorzaken.

4.10.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op een afstand van ongeveer 3 kilometer van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en de Oostelijke Vechtplassen. De ontwikkeling van drie woningen op de planlocatie is van dusdanig geringe omvang en de afstand tot het gebied is dermate groot, dat er geen negatieve gevolgen worden verwacht voor het betreffende Natura 2000-gebied bij realisatie van genoemde ontwikkeling.

Eventuele effecten worden daarbij afgeschermd door andere bebouwing, begroeiing en infrastructuur. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Conclusie: De beschreven ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het gebied.

4.10.2 Externe werking

Belangrijk bij de bepalingen rond Natura 2000-gebieden is de “externe werking”. Dit betekent dat ook projecten buiten het Natura 2000-netwerk met mogelijk negatieve gevolgen binnen het netwerk getoetst moeten worden aan doelen van betrokken gebied of gebieden. Dit is de indirecte externe werking. Een bijzondere vorm van externe werking is de (extra) uitstoot van stikstof door een project, die kan neerslaan binnen Natura 2000-gebieden en daar voor schade kan zorgen. Om de mate van stikstofvervuiling te volgen is de zogenaamde “Programmatistische Aanpak Stikstof” (PAS) in werking getreden. Boven bepaalde “drempelwaardes” kan een project vanwege neergeslagen stikstof meldings- of vergunning plichtig zijn.

Conclusie: Vanwege de afstand en de geringe grootte van het project is het niet mogelijk, dat drempelwaardes, gesteld in de PAS, worden overschreden.

4.10.3 Soortenbescherming

In het onderzoek worden de biotopen, die aanwezig zijn in het plangebied, beschreven en wordt aangegeven welke soorten aanwezig (kunnen) zijn binnen en nabij het plangebied. Hierbij wordt vooral gelet op soorten, die niet zijn “vrijgesteld” bij een ruimtelijke ontwikkeling en waarvoor bij het overtreden van verbodsbepalingen van de Wnb ontheffing moet worden aangevraagd. In het plangebied kunnen aldus niet jaarrond beschermde broedvogels en de ringslang voorkomen. De aanliggende westelijke wateren kunnen worden gebruikt als vliegroute door meervleermuizen als onderdeel van hun leefgebied.

Door te werken buiten het broedseizoen is schade aan broedvogels te voorkomen. Door rekening te houden met de ringslang in het planontwerp zal ook schade aan de eventueel voorkomende ringslang kunnen worden voorkomen. In de plannen zal rekening worden gehouden met lichtuitstraling; deze zal gemakkelijk voorkomen kunnen worden en daardoor wordt geen essentieel leefgebied van de meervleermuis bedreigd. Hiermee komen mede Natura-2000-doelstellingen niet in gevaar.

Toetsing project

Met betrekking tot de ringslang is bekend, dat er waarnemingen zijn van de ringslang ten noorden van het plangebied op circa 1.5 km van het gebied. Het ruige gedeelte in het westen van het plangebied kan geschikte biotoop zijn voor de ringslang. Er ligt veel overjarig riet en de soort kan zich warmen op opgeslagen materiaal en het perceel gebruiken als jachtgebied. Aan de westkant van het plangebied zal geen nieuwbouw plaatshebben, zodat potentieel leefgebied intact blijft. De westkant van het plangebied krijgt de bestemming “natuur”. In het inrichtingsplan bij dit bestemmingsplan is voor de inrichting van het achter-terrein gekeken naar het natuurbeheerplan van de provincie. In dit Natuurbeheerplan zijn voor “de Veenen” als algemene aandachtspunten voor het gebied aangegeven bodemdaling en realisatie van een duurzaam watersysteem. Ecologische kernkwaliteit voor het hier nog aanwezig veen is laagveenmoeras.

Tegen deze achtergrond wordt in het achter-terrein de ontwikkeling van drie milieus voorzien:

- Natuurvriendelijke oevers langs de watergangen rond het perceel.
- Een regenwaterplas binnen het perceel.
- Kruidenrijkgrasland tussen deze delen.

Met de inrichting sluit het perceel aan op de inrichting ten oosten van de Demmerik met “zoete plas” en vochtig weidevogelgebied. Het kan daardoor de verbinding van het gebied ten oosten van de Demmerik met de polders ten westen van het plangebied versterken.

Conclusie: De huidige natuurwetgeving zal – indien wordt gewerkt volgens de hier beschreven voorschriften en richtlijnen – derhalve geen belemmering vormen voor de herbestemming van het perceel.

4.11 Geluid

4.11.1 Inleiding

Overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk, dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Artikel 77 Wgh schrijft voor, dat akoestisch onderzoek moet worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone.

4.11.2 Akoestisch onderzoek

In december 2017 is akoestisch onderzoek verricht (zie: bijlage 7). Op het perceel aan de Demmerik 128a zijn 3 nieuwe woningen geprojecteerd. Op Demmerik 128 wordt een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Nabij het plangebied liggen enkele drukke wegen. Ook heeft het vliegverkeer van Schiphol een invloed op de geluidbelasting. De situatie is beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijk geluidbeleid. Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer en de luchtvaart.

Toetsing project

De nieuwe woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning liggen binnen de bebouwde kom, in de geluidzones van de Uitweg, het Donkereind en de Ter Aase Zuwe. Voor de Demmerik geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit, dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze weg, is in het onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze weg toch berekend. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Dit leidt tot de hiernavolgende gevolgtrekkingen:

- Het geluid van het verkeer op de gezoneerde wegen Uitweg, Donkereind en Ter Aase Zuwe is bij de woningen ruim lager dan de voorkeurswaarde conform de Wet geluidhinder.
- Het geluid van het verkeer op de 30 km/uur weg Demmerik is bij de woningen ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld, dat de geluidbelasting ten gevolge van deze weg aanvaardbaar is.
- Het luchtvaartlawaai bedraagt maximaal 49 dB. Hiervoor geldt geen toetsing in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie: Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen planvorming.

4.12 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Bij een project met woningbouw moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit, Hierbij moet aannemelijk worden gemaakt, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” wordt aangetast. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit NIBM) en een ministeriele 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, waaronder woningbouwlocaties, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Eén van de categorieën van gevallen, die in de regeling NIBM worden genoemd betreft een project kleiner dan 1500 woningen. Met in totaal 4 te realiseren woningen wordt ruim onder 1500 gebleven. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Conclusie: De bouw van drie woningen en het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning kan ook als NIBM worden beoordeeld, aangezien dit onder de 1500 woningen blijft. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente De Ronde Venen is actief op het gebied van duurzame ontwikkeling. In verschillende documenten is beleid vastgesteld met betrekking tot duurzaamheid. De Ronde Venen heeft de ambitie om een klimaat-neutrale gemeente in 2040 te zijn.

Klimaatneutraal betekent, dat de gemeente niet bijdraagt aan klimaatverandering in de vorm van CO₂-uitstoot. De gemeente wil dit bereiken met verschillende projecten :

- Zon op bedrijfsdaken.
- Regionaal energieloket.
- Zonnepanelen op het dak van een ander, etc.

De gemeente heeft in het kader van duurzaam bouwen een convenant afgesloten met een groot aantal partijen en afspraken gemaakt over energieprestatie, energiebesparend ontwerpen, duurzame energie en duurzaam materiaalgebruik.

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Dit energielabel geeft inzicht in de energieprestatie van een gebouw.

In de wet voortgang energietransitie is bepaald, dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De voorziene ontwikkeling binnen dit bestemmingsplan omvat nieuwbouw van 3 woningen en de omzetting een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen, die in een gebouw worden toegepast.

Toetsing project

Naast bovenstaande aspecten kunnen nog de volgende duurzame maatregelen worden genoemd: zongericht bouwen, extra isolatie en een uitstekende naad-en kierdichting, toepassing van een warmtepomp, een vraag-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning, zonnecollectoren en PV-panelen. Initiatiefnemers van bouw zullen dit ter harte moeten nemen.

Conclusie: Om tot toekomstbestendige woningen te komen, moet in de bouwplannen rekening worden gehouden met de eisen van energieneutraal bouwen (BENG) en het aardgasvrij opleveren van woningen (wet VET). Naast de wettelijke eisen van het Bouwbesluit zal bij het indienen van een verzoek om een omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen niet alleen worden getoetst aan MPG en de wet VET, maar ook aan richtlijnen met betrekking tot energieprestatie.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Standaard en plansystematiek

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is een digitaal bestand in gml-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld. Om het plan te kunnen raadplegen zijn in feite drie onderdelen van belang:

- Een digitale en analoge verbeelding van de geometrisch bepaalde planobjecten (plankaart)
- De juridisch bindende regels van het bestemmingsplan (planregels)
- Een bijbehorende toelichting (plantoelichting)

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van de internetpagina: www.ruimtelijkeplannen.nl. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen. Om de vergelijkbaarheid te bevorderen bestaat er een landelijke standaard voor de verbeelding van bestemmingsplannen (SVBP2012). De toepassing hiervan is verplicht. Hiermee wordt geborgd, dat alle bestemmingsplannen overeenkomen voor wat betreft kleurgebruik, naamgeving, gebruik van arceringen en dergelijke. Dit bestemmingsplan Demmerik 128a is opgezet overeenkomstig het vorenstaande.

5.2 Opbouw bestemmingsplan Demmerik 128a

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de regels. Bij ieder bestemmingsplan behoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

Wel toont de toelichting de haalbaarheid van het plan op verschillende aspecten. De verbeelding voor het bestemmingsplan Demmerik 128a bestaat uit 1 kaartblad en is digitaal beschikbaar. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

In Hoofdstuk 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk is wat met de verschillende begrippen in het bestemmingsplan wordt bedoeld. In Hoofdstuk 2 worden de volgende bestemmingen gebruikt:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

Waar de reguliere agrarische bestemming is gericht op het bieden van agrarische ontwikkelingsmogelijkheden is deze bestemming “Agrarisch met waarden” georiënteerd op het duurzame en extensieve gebruik van de agrarische bestemming. Het is een bestemming met beperkte bouwmogelijkheden. Deze nieuwe bestemming is gereserveerd voor Demmerik 96d.

- Artikel 4: Natuur

Deze bestemming is gereserveerd voor het achter de nieuw te graven dwarssloot in te richten natuurterrein.

- Artikel 5: Tuin – Landschappelijk
Deze bestemming geeft aan, dat de gronden met deze bestemming mede bestemd zijn voor het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden, die onder meer bestaan uit het open doorzicht. Deze waarden vormen hierdoor een planologische beperking voor de realisatie van vergunningsvrije bouwwerken.
- Artikel 6: Water
Deze bestemming is voorbehouden voor de nieuw aan te brengen dwarssloot binnen de bestemming natuur.
- Artikel 7: Wonen
Binnen de bestemming Wonen zijn drie bouwvlakken opgenomen, op welke plek een nieuwe woning kan worden opgericht.
- Artikel 8: Waarde – Archeologie 2
De opname van deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- Artikel 9: Waterstaat – Waterkering
Deze dubbelbestemming is gebruikt op de kop van de kavel van het perceel Demmerik 96a, dat grenst aan water.

In Hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen, die voor het plan gelden. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen gedefinieerd. In de voorliggende ontwikkeling wordt in een aangewezen bouwplan voorzien. De initiatiefnemers dragen hiermee de verantwoordelijkheid voor de kosten van de ontwikkeling. Het aspect kostenverhaal is op deze wijze afgedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de burens van Demmerik 122 is de planvorming afgestemd op het stedenbouwkundig vlak en op de beeldkwaliteit van de geprojecteerde nieuwbouw. Dit overleg had plaats op 3 januari 2018 op Demmerik 122. Op 3 oktober 2018 is vervolgens aan de eigenaren van het planinitiatief op Demmerik 122 een toelichting gegeven op de bijlage 1, “Demmerik 128-a Vinkeveen Verkaveling, beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan d.d. 25/09/2018”. De initiatiefnemers hebben de omliggende bewoners/eigenaren van het plangebied geïnformeerd over de nieuwe ontwikkeling aan de hand van het inrichtingsplan. Onderkend is wederzijds, dat planinitiatieven op respectievelijk Demmerik 128a en 122 niet strijdig zijn met elkaar, omdat in beide plangebieden wordt gestreefd naar de bestemming “wonen”.

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Het planinitiatief is eind maart 2019 door de gemeente voorgelegd aan de vooroverlegpartners ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Door de Provincie Utrecht is gereageerd. De Provincie heeft een lossere opzet van de drie nieuwe woningen geadviseerd, waardoor meer een clustering ontstaat, zoals bij een knoop-erf. De verkaveling en het inrichtingsplan zijn hierop aangepast. De Provincie Utrecht heeft op 2 oktober 2019 positief gereageerd op het aangepaste beeldkwaliteitsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Met ingang van 4 maart 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

Bijlagen

Bijlage 1.

Demmerik 128-a Vinkeveen Verkaveling, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan van VHTL, 14 oktober 2019

Bijlage 2.

Demmerik 128a, Vinkeveen, Rapport Bureau voor Archeologie, Een bureau – en inventariserend veldonderzoek, 31 mei 2017; geactualiseerd 6 februari 2019

Bijlage 3.

Verkennd bodemonderzoek Demmerik 96d/128a te Vinkeveen, rapport 9 juni 2015 Bodeminzicht

Bijlage 4.

Aanvullend bodemonderzoek, opgesteld door B & L Grondmanagement BV, kenmerk B-18151, d.d. 13 maart 2018

Bijlage 5.

Asbestinventarisatie Type A volledig, Conform SC – 540/2011, Checkpoint MC 27 mei 2015; Demmerik 96d + 128a

Bijlage 6.

Natuurtoets WNB, 29 maart 2017, bronnenstudie en veldbezoek, Van der Goes en Groot, ecologisch adviesbureau

Bijlage 7.

Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder verkeerslawaaï, SPA/WNP
ingenieurs, rapport 21720583.R01, d.d. 22 december 2017