

Bestemmingsplan Demmerik 58 Vinkeveen

Toelichting

Gemeente De Ronde Venen

Status:	Definitief
Datum:	april 2021
IMRO-idn	NL.IMRO.0736.BPP039demmerik58-va01
Opdrachtgever:	De Dukdalf Beheer BV

Opgesteld door:	dhr. mr. R. Veerhuis dhr. ir. P. Röling (Archi-Nova Architectenbureau)
-----------------	---



Inhoud

1. Inleiding.....	5
2. Bestaande situatie.....	7
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	7
2.2. Vigerend bestemmingsplan.....	8
3. Planbeschrijving	11
3.1 Huidige situatie.....	11
3.2 Uitgangspunten en planopzet	12
3.3 Toekomstige situatie en bebouwing.....	17
4. Beleidskader	23
4.1 Rijksbeleid.....	23
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	23
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	23
4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	24
4.1.4 Conclusie	25
4.2 Provinciaal beleid.....	25
4.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016).....	25
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)	27
4.2.3 Conclusie	27
4.3 Gemeentelijk beleid	28
4.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030	28
4.3.2 Coalitieakkoord 2018 “Verbindend, innovatief en ondernemend”	29
4.3.3 Woonvisie 2025 en 1e wijziging Woonvisie 2025 De Ronde Venen	29
4.3.4 Verkeersvisie De Ronde Venen 2030	30
4.3.5 Beleidsplan Verkeer 2017-2021	30
4.3.6 Conclusie	30
5. Wetgeving en beleid	32
5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (MER)	32
5.1.1 Wettelijk kader.....	32
5.1.2 Conclusie	32
5.2 Verkeer	32
5.2.1 Ontsluiting	32
5.2.2 Parkeren.....	33
5.2.3 Conclusie	33
5.3 Geluid.....	33
5.4 Luchtkwaliteit	34
5.4.1 Wettelijk kader.....	34
5.4.2 Conclusie	35



5.5 Bodem.....	35
5.5.1 Onderzoeken	35
5.5.2 Conclusie	36
5.6 Externe Veiligheid	37
5.6.1 Wettelijk kader	37
5.6.2 Conclusie	37
5.7 Bedrijven en milieuzonering	38
5.7.1 Wettelijk kader	38
5.7.2 Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied	38
5.7.3 Conclusie	39
5.8 Duurzaamheid	39
5.8.1 Wettelijk kader	39
5.8.2 Conclusie	40
5.9 Water.....	40
5.9.1 Gemeentelijke wet- en regelgeving.....	40
5.9.2 Provinciale wet- en regelgeving.....	41
5.9.3 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht	41
5.9.4 Conclusie	42
5.10 Ecologie.....	43
5.10.1 Gebiedsbescherming	43
5.10.2 Soortbescherming	44
5.10.3 Zorgplicht	44
5.10.4 Conclusie	44
5.11 Archeologie	45
5.11.1 Wettelijk kader.....	45
5.11.2 Conclusie	46
6. Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
7. Juridische planbeschrijving	50
7.1 Algemeen	50
7.2 Plansystematiek	51
7.3 Planregels	51



Bijlagen

1. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, d.d. 31 december 2018, projectcode: 16010016;
2. Rapportage MER-beoordeling, Misa Advies, d.d. 7 december 2020, kenmerk: 0DUK-VER.14067.N;
3. AERIUS Calculator. Demmerik 58 Vinkeveen, d.d. 29 september 2020, kenmerk: S4pjzM91xW1a;
4. Eindsituatie bodemonderzoek Demmerik 58 Vinkeveen R12-B121, april 2012 APS Milieu BV;
5. Nader bodemonderzoek Demmerik 58 Vinkeveen R13-B353, augustus 2013 APS Milieu BV;
6. Nader bodemonderzoek asbest Demmerik 56-58 Vinkeveen R16-B741, oktober 2016, APS Milieu BV;
7. Historisch onderzoek Demmerik 56-58 Vinkeveen R16-B860, november 2016, APS Milieu BV;
8. Oplegnotitie bodemonderzoek Demmerik 58 Vinkeveen R20-B788, 21 oktober 2020;
9. BUS-melding Demmerik 58 Vinkeveen R16-B840, 9 november 2016, APS Milieu BV;
10. Quickscan Wet Natuurbescherming Demmerik 56-58 Vinkeveen, DDNA1901, 4 februari 2019, Adviesbureau E.C.O. Logisch;
11. Notitie ringslang Demmerik 56-58 Vinkeveen, DDNA1902, 19 maart 2019, Adviesbureau E.C.O. Logisch;
12. Planschaderisicoanalyse Demmerik 58 Vinkeveen, juni 2019, BRO, rapportnummer: P01941;
13. Erfadvies Ruimtelijke Kwaliteit – Ervenconsulent Utrecht, Herbestemmen Vinkeveense Veiling, Coöperatieve Groenten- en fruitveiling Vinkeveen - Demmerik 56 - Gemeente De Ronde Venen, juni 2014;
14. Watertoets Demmerik 58 Vinkeveen, 11 september 2019, Waternet;
15. Beantwoording reacties omwonenden;
16. Beeldkwaliteitsplan.



1. Inleiding

De locatie Demmerik 58 te Vinkeveen was vanaf 1917 in gebruik als terrein van de groente- en fruitvaarveiling Vinkeveen. Nadat het terrein niet meer als vaarveiling werd gebruikt is het een bedrijfsterrein geworden. Het huidige terrein heeft nu een bedrijfsbestemming met op het voorterrein een grote bedrijfsloods. De oude vaarveiling was rond 2010 in een zeer vervallen staat en nadat het gedeeltelijk was ingestort zijn de restanten opgeruimd. Nadien is het een braakliggend terrein.



Oude luchtfoto plangebied (plangebied is rood gemarkeerd)



Historische foto van de vaarveiling



De initiatiefnemer (tevens eigenaar van het perceel) heeft een afweging gemaakt tussen de locatie te gaan gebruiken als bedrijfsterrein of om een wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen. De initiatiefnemer heeft uiteindelijk besloten om een bestemmingsplanprocedure op te starten bij de gemeente De Ronde Venen met als doel het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming.

Aan dit besluit van de initiatiefnemer ligt de overweging ten grondslag dat de locatie vanwege het verleden de unieke mogelijkheid biedt om een stukje historie terug te brengen in Vinkeveen. De locatie biedt namelijk de kans om het karakter van de oude vaarveiling te herstellen.

De initiatiefnemer zal de bestaande bedrijfsloods slopen, zodat de industriële functie definitief komt te vervallen. Daaraan ligt de overtuiging ten grondslag dat industrie op deze locatie ongepast is.

Op het perceel worden twee schuurwoningen opgericht en het voormalige veilinggebouw zal worden opgericht om deze te gebruiken als woning. De buitenruimte zal groen worden ingericht en worden voorzien van een toegangsweg. De initiatiefnemer heeft voor deze opzet gekozen om het gehele plan financieel haalbaar te kunnen maken.

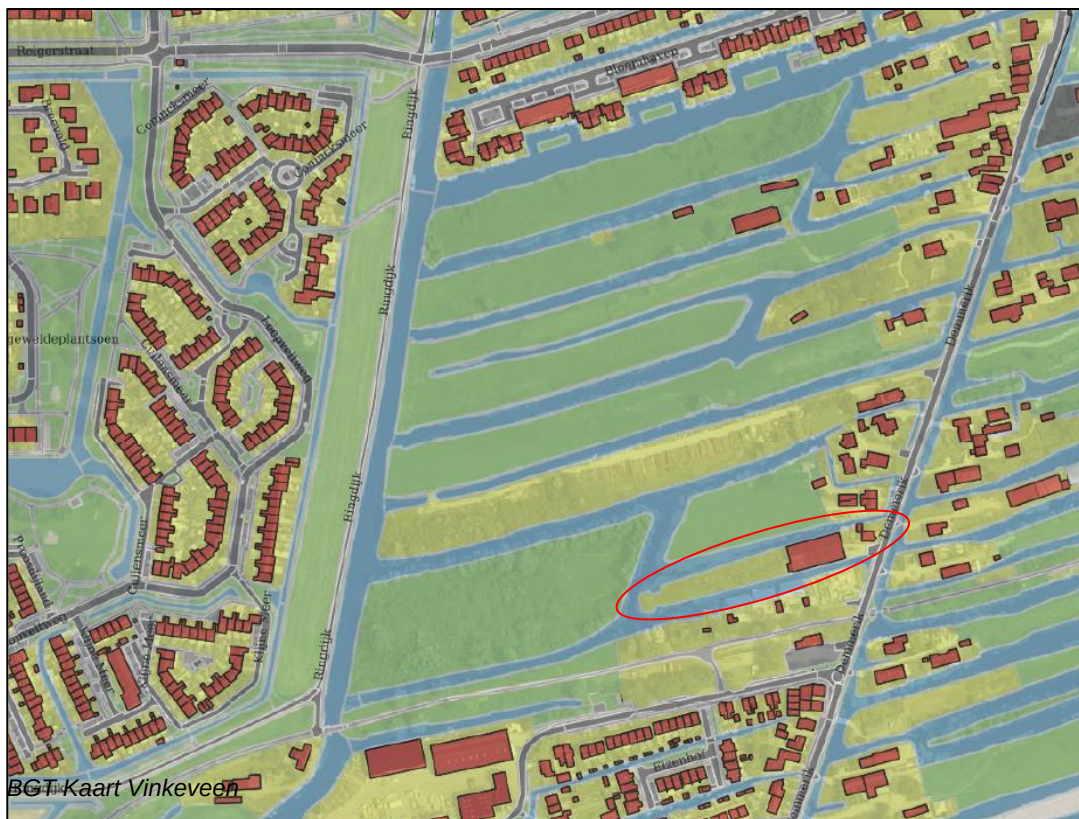
Om de onderhavige ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en regels. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. Bestemmingsplannen zijn een instrument om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.



2. Bestaande situatie

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de lintbebouwing aan de Demmerik te Vinkeveen, binnen het slagenlandschap. Aan de voorzijde van de locatie is een bedrijfsgebouw aanwezig, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten reeds zijn beëindigd. De achterzijde van het plangebied is onbebouwd en het eilandje aan de achterzijde behoort niet tot het plangebied. De voormalige directeurswoning van de vaarveiling en tuin op de locatie Demmerik 56 te Vinkeveen behoort ook niet tot het plangebied.



BGT Kaart Vinkeveen (plangebied is rood gemarkeerd)

Aan de oostelijke zijde van het plangebied stond de voormalige vaarveiling. Ten zuiden van het plangebied zijn woonarken gelegen en een woning. De voormalige directeurswoning van de vaarveiling is gelegen ten westen van het plangebied en ten noorden van het plangebied is een weiland gelegen.



Luchtfoto met Impressie plangebied (rood gemarkeerd)

Bron: Google Maps

2.2. Vigerend bestemmingsplan

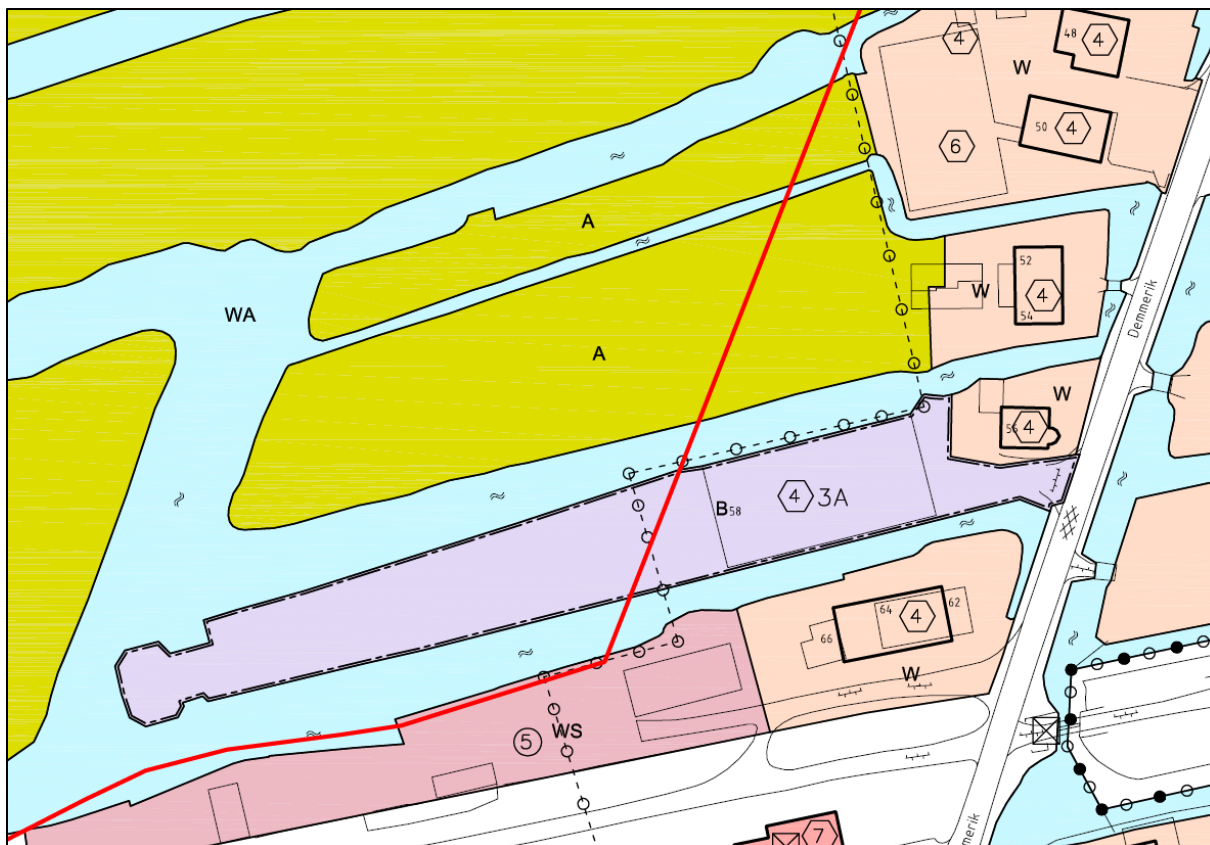
Het plangebied is gelegen binnen in het bestemmingsplan “1e herziening lintbebouwing Vinkeveen 2003”. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. De op de plankaart voor Bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten en voorts ter plaatse van de nadere aanduiding 3A respectievelijk 3B, respectievelijk 4A voor een bedrijf in de milieucategorie 3A, respectievelijk 3B, respectievelijk 4A. Het plangebied heeft de nadere aanduiding 3A.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegestaan:

- bedrijfsgebouwen met daarbij behorende kantoren;
- één dienstwoning per bedrijf;
- bijgebouwen;
- parkeerplaatsen;
- ontsluitingsverhardingen;
- groenvoorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde

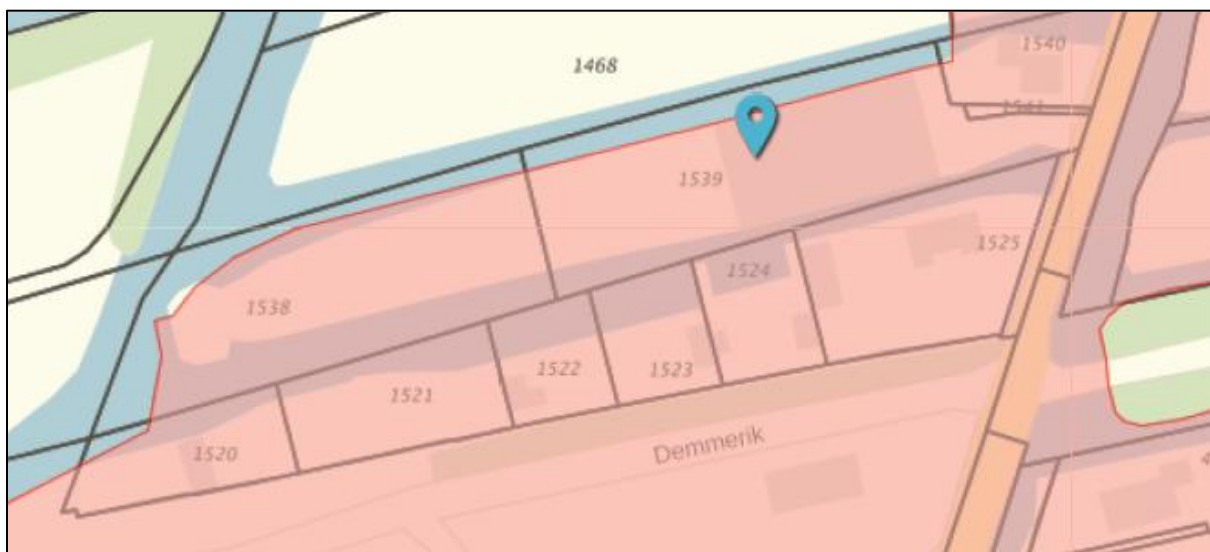
Er is geen bouwvlak aanwezig en op basis daarvan is alleen de bestaande bebouwing toegestaan. De maximale bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 6 meter.

Het bestemmingsplan biedt op grond van de overgangsbepaling de mogelijkheid dat bestaande bouwwerken blijven staan en gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Het college van Burgemeester en Wethouders kan eenmalig ontheffing verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.



Plankaart bestemmingsplan 1e herziening lintbebouwing Vinkeveen 2003

Met betrekking tot de bebouwing wordt er op de plankaart een relatie gelegd met het provinciale beleid. Op de plankaart wordt het gebied aangewezen als stedelijk gebied, hetgeen een directe verwijzing is naar het provinciale beleid. In de provinciale verordening wordt stedelijk gebied namelijk gebruikt als instrument om aan te geven waarbinnen er gebouwd mag worden. Het gebied dat op de plankaart is aangewezen als stedelijk gebied is naderhand aangepast als gevolg waarvan het gehele plangebied binnen het stedelijk gebied valt.



Stedelijk gebied



Het plangebied is tevens gelegen binnen in het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren analoog". In dit bestemmingsplan, dat ook het plangebied omvat van het bestemmingsplan "1e herziening lintbebouwing Vinkeveen 2003", wordt toetsing aan de actuele gemeentelijke parkeernormen mogelijk gemaakt. Door middel van deze toetsing kan er worden voorzien in een uniform parkeerbeleid en in paragraaf 5.2 (verkeer) is uitgewerkt hoe in dit plan rekening wordt gehouden met aspecten ten aanzien van ontsluiting en parkeren.

Strijdigheid:

Op grond van het bovenstaande kan er worden geconcludeerd dat het oprichten van twee schuurwoningen en het oprichten van het veilinggebouw als woning niet kan worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Woningen zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, behoudens een bedrijfswoning (bestaand). In het bestemmingsplan is wel de bevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen om de bestemming Bedrijfsdoeleinden voor de grond gelegen aan Demmerik 58 te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden" en "tuin en verblijfsdoeleinden" als de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd. Het gegeven dat er geen bouwvlak aanwezig is, betekent echter dat er geen woningen gebouwd kunnen worden.

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op het oprichten van twee schuurwoningen en het oprichten van het voormalige veilinggebouw en dit kan op basis van de bovenstaande wijzigingsbevoegdheid niet worden gerealiseerd. Op het perceel is in beginsel alleen bestaande bebouwing toegestaan, die met inachtneming van de maximale totale oppervlakte kunnen worden uitgebreid.

Ondanks het feit dat de nieuw te bouwen woningen worden opgericht binnen stedelijk gebied, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij de wijziging van het bestemmingsplan worden de regels uit bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren analoog" overgenomen.



3. Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Demmerik 58 was in het verleden het terrein van de groente- en fruit vaarveiling te Vinkeveen. Nadat het terrein niet meer als groenteveiling werd gebruikt is het een bedrijfsterrein geworden. Het huidige terrein heeft nu een bedrijfsbestemming met op het voorterrein een grote brede bedrijfsloods. De bedrijfsloods heeft een hoogte van 6,5 meter en een breedte van 19 meter. Door de situering en de breedte van de bedrijfsloods is er ter hoogte van het plangebied vanaf de Demmerik geen visuele relatie met het achterliggende landschap.



Te slopen bestaande bedrijfsloods



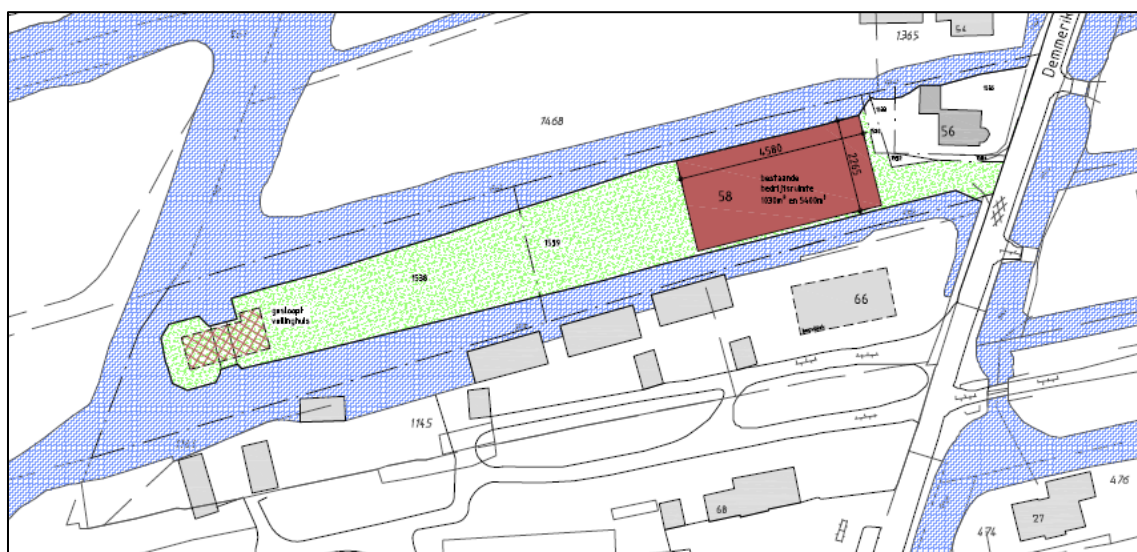
Oude luchtfoto terrein



De oude vaarveiling was rond 2010 in een zeer vervallen staat en nadat het gedeeltelijk was ingestort zijn de restanten opgeruimd. Nadien is het een braakliggend terrein.



Restanten van de vaarveiling



Bestaande situatie

3.2 Uitgangspunten en planopzet

In de huidige situatie heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. Mede door de grote bedrijfsloods nabij de voormalige directeurswoning van de vaarveiling aan de Demmerik is deze bedrijfsbestemming nog steeds zichtbaar. Vanwege de beperkte ruimte en de sterke functiemenging in dit voormalige tuindersgebied, is steeds meer bedrijvigheid in de loop der jaren verdwenen. Dat geldt ook voor deze locatie, waarbij een nieuwe bedrijfsvestiging niet realistisch en wenselijk is gelet op de bereikbaarheid voor vrachtverkeer en de omliggende (woon)functies.

Globale omschrijving planopzet:

Het plan bestaat uit het slopen van de bestaande bedrijfsloods en het herbouwen van het voormalige veilinggebouw, maar nu met een woonbestemming. Het plan bestaat tevens uit het bouwen van twee schuurachtige woningen op het middenterrein. De drie woningen zijn noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken. Het perceel is groot genoeg om er drie woningen op te situeren waarbij er nog voldoende ruimte tussen de bebouwing overblijft.



Doordat het bestaande bedrijfsgebouw zal worden gesloopt, ontstaat er ruimtelijke winst doordat de visuele relatie tussen de Demmerik en het achterliggende landschap wordt versterkt. Om deze beeldversterking te garanderen zal er geen hoog opgaande beplanting worden aangebracht. Een deel van het gebied zal onbebouwd blijven en worden ingericht als tuin.

Ervenconsulent:

In juni 2014 is er door de ervenconsulent een advies uitgebracht met betrekking tot de inrichting van het perceel. In deze paragraaf staan de uitgangspunten van het advies en tegelijkertijd de doorwerking van dit advies in het bouwplan centraal.

De inrichting van de locatie en de uitwerking van het bouwplan zijn door de ervenconsulent positief beoordeeld. Onder verwijzing naar de zienswijzen van de omwonenden is de afstand tussen de twee schuurwoningen vergroot en is de positionering van de schuurwoningen aangepast. Er is bovendien in het inrichtingsplan rekening gehouden met de (open) inrichting van het perceel. De uitgangspunten en randvoorwaarden van de ervenconsulent zijn echter ondanks deze aanpassingen wel in tact gebleven.

Landschap

In het plan is rekening gehouden met de historie door de oorspronkelijke elementen weer in zekere vorm terug te brengen. Door de herbouw van het veilinggebouw krijgt een belangrijke plek in de geschiedenis van het tuindersgebied in Vinkeveen weer vorm. De schuurwoningen vormen een verwijzing naar de vroegere overslag van groente en fruit vanuit de vaarveiling naar het spoor. Ten tijde van de veiling stonden er naast het veilinggebouw nog twee opstallen op het terrein ten behoeve van de tijdelijke opslag voor de veiling.



Foto's voormalige groente- en fruit vaarveiling

De kavel wordt groen ingeplant met struiken, bomen, heggen en groene (lage) beplanting. Bij de groene inrichting van de kavel zal er gebruik worden gemaakt van gebiedseigen (bladverliezende) beplanting. Er ontstaat een visuele relatie ontstaat met het achterliggende landschap. Door de ruim opgezette groene inrichting wordt er aangesloten bij de landschappelijke omgeving, waarbij het groene karakter van de verkaveling wordt gewaarborgd en de beleving van de middeleeuwse verkaveling wordt verstrekt. De maat en schaal van de bebouwing zijn op elkaar afgestemd, zodat er een eenduidig ensemble ontstaat omringd door groen in een open structuur.



Lint

Door de sloop van de bestaande bedrijfsloods, de herbouw van de vaarveiling met woonbestemming en het oprichten van twee schuurwoningen wordt er beter aangesloten bij de bijzondere dorpse korrel van het Demmerikse lint. Het onderhavige initiatief heeft tot gevolg dat een stukje industrie tussen de woningen, arken en agrarisch gebied komt te vervallen. Er ontstaat op deze locatie van het Demmerikse een doorzicht naar het achterliggende landschap.



Voormalige directeurswoning behorende bij vaarveiling

De unieke locatie van het oude vaarveilingterrein biedt een kans om het karakter van de oude vaarveiling te herstellen en te behouden. De schuurwoningen zijn daarbij ondergeschikt aan de vaarveiling en door de positionering van de schuurwoningen op de kavel wordt er gerefereerd aan de oorspronkelijke opslagruimte op het oude vaarveilingterrein. Er wordt hiermee aangesloten op het advies van de ervenconsulent, en dat geldt ook voor het materiaalgebruik en bouwwijze.

Als gevolg van het materiaalgebruik in samenhang met de bouwwijze ontstaan er stoere schuurachtige volumes (zie paragraaf 3.3). In deze opzet is de door de ervenconsulent gewenste samenhang tussen de verschillende ruimtelijke onderdelen, evenals het doorzicht vanaf de Demmerik voldoende gewaarborgd. Deze gewenste samenhang zorgt ervoor dat verrommeling in de aanblik wordt tegengegaan en het is mogelijk om de relatie tussen het landschap en de locatie te herstellen.



Zichten

In paragraaf 3.3 is een beschrijving opgenomen van de toekomstige situatie en bebouwing.

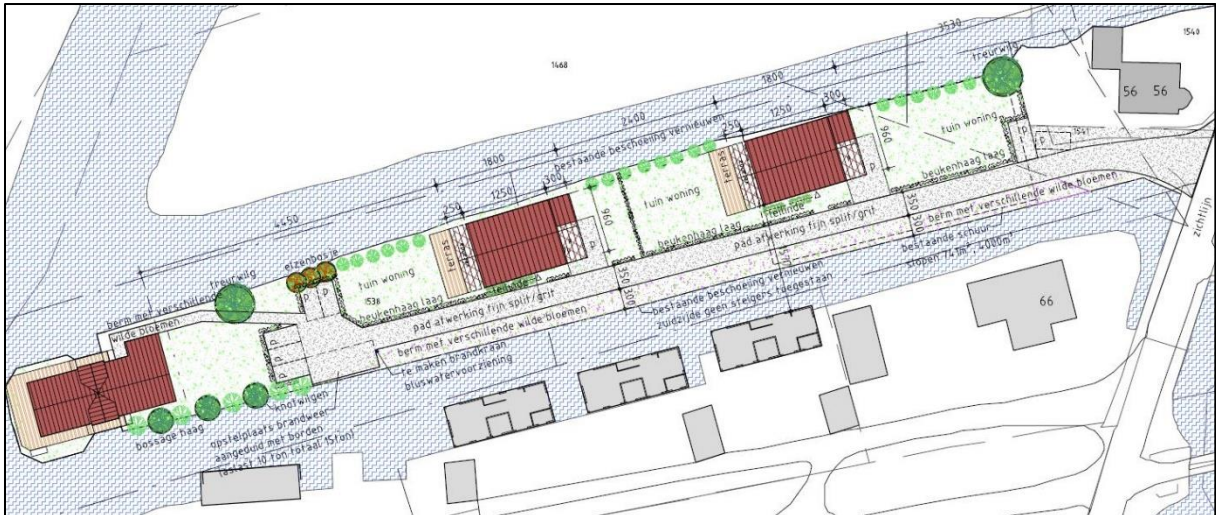
Locatie

Op de locatie is voldoende aandacht voor landschappelijke en groene elementen en daarbij kan er onder andere worden verwezen naar:

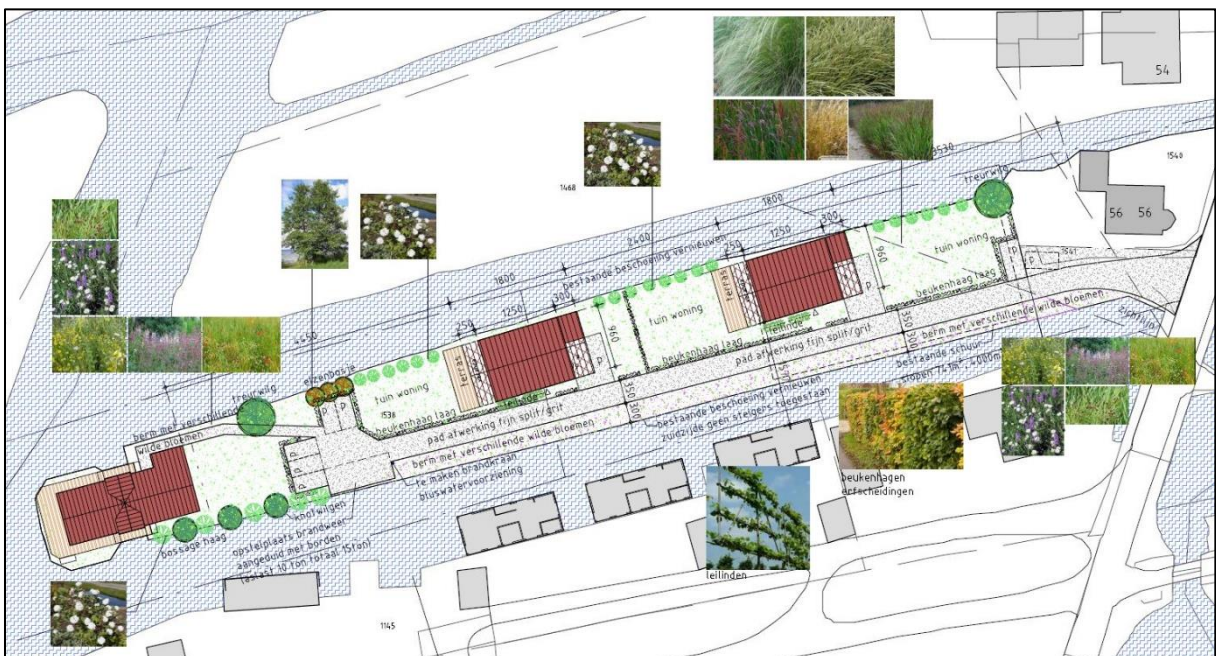
- 3 meter brede groenstrook tussen de entreeweg en de zuidelijke watergang voorzien met ruimte voor laag groen en bloemrijk grasland zonder aanlegmogelijkheden voor boten. Aanlegmogelijkheden voor boten in de hoedanigheid van steigers ter plaatse van de groenstrook is bovendien niet wenselijk omdat de steigers te dicht op de woonarken komen te liggen;
- de landschappelijke inrichting en bestemming zonder bebouwing van de open stukken tussen de vaarveiling, schuurwoningen de voormalige directeurswoning;
- het aanplanten van begroeiing in overleg met de omwonenden, waarbij er geen grote bomen zullen worden geplaatst om de gewenste openheid te behouden.

Er worden bovendien natuurlijke materialen gebruikt, voor zowel de woningen als de erfafscheidingen. Hierbij kan worden verwezen naar de houten gevelbekleding van het veilinggebouw en de schuurwoningen en naar groene erfafscheidingen. De schuurwoningen zijn qua architectuur ingetogen en zijn in hun kleur- en materiaalgebruik sober en terughoudend zodat er goed wordt aangesloten op het karakter van het oude vaarveilingterrein

Er blijft een ruime afstand tussen de gebouwen om de open structuur en doorzichten te kunnen garanderen, zodat het dorpse korrel passend blijft binnen de bebouwde structuur van het gebied.



Inrichting van de locatie



Groene inrichting van de locatie



3.3 Toekomstige situatie en bebouwing

Veilinggebouw:

Het originele veilinggebouw wordt in ere hersteld, waarbij de karakteristieke onderdelen en uiterlijkheden worden teruggebracht. Het veilinggebouw wordt vooral gekenmerkt door de doorvaart met ter plaatse van de doorvaart een dwarskap met veel glas en door de omloop om het achterste deel met een verhoogde vloer. Deze onderdelen zijn allen teruggebracht in het ontwerp waarbij de doorvaart een botenhuis is geworden. De materialisatie en de hoogte van het veilinggebouw is gelijk aan het originele gebouw met een gemetselde plint en een houten rabat gevelbekleding.

De gevelbekleding wordt uitgevoerd met een vergrijsd houten uiterlijk om het veilinggebouw zo natuurlijk mogelijk op te nemen in zijn omgeving. De topgevel van het nieuwe veilinggebouw wordt uitgevoerd met een topbetimmering voorzien van windvaan en hijsbalk gelijk aan het oorspronkelijke gebouw.



3D impressie veilinggebouw



3D impressie veilinggebouw



3D impressie veilinggebouw



3D impressie veilinggebouw

De schuurwoningen:

De beoogde schuurwoningen kennen een bijzondere situering en kwaliteit met een landelijke uitstraling. Er is expliciet gekozen voor het oprichten van schuurwoningen, omdat deze ondergeschikt zijn aan het veilinggebouw en met deze keuze wordt er aangesloten op het advies van de ervenconsulent.

De schuurwoningen worden voorzien van een niet te steile kap en zonder dakkapellen en aanbouwen. Het karakter van de schuurwoningen blijft daardoor intact en dit wordt versterkt doordat het niet mogelijk is om zonder vergunning dakkapellen te plaatsen aan de voorzijde van de schuurwoningen.

De schuurwoningen staan met de noordgevel in de waterkant en daardoor ontstaat een zo groot mogelijke afstand tussen de woonarken en de schuurwoningen. De open verandagevel is gericht op het westen en daardoor zijn de schuurwoningen niet georiënteerd op de lintbebouwing aan de Demmerik.

Bij de positionering van de schuurwoningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met het doorzicht vanaf Demmerik en met de zichtlijnen van de bewoners van de woonarken, waarbij er nog wel sprake is van een cluster van de twee schuurwoningen.



Het principe gaat uit van het integreren van de schuurwoning met alle bijgebouwen, bergingen, carport en veranda tot één massa met een eenvoudige uitstraling. Ook het parkeren vindt deels inpandig plaats en in de regels worden alleen de bouwvlakken als woonbestemming aangeduid. De gronden rondom de schuurwoningen worden aangeduid als tuin-landschappelijk, zodat er wordt gewaarborgd dat de open structuur behouden blijft.

De woningen zijn wel duidelijk familie van elkaar maar wel apart gedetailleerd en gematerialiseerd. De gevels van de beide schuurwoningen worden uitgevoerd in vergrijsd houten delen. De ene schuurwoning wordt uitgerust met verticaal houten bekleding en zonder overstekken en de andere schuurwoning wordt uitgerust met horizontale houten delen en overstekken. De materialisatie met vergrijsd hout geeft een natuurlijke uitstraling en door de eenduidige vorm en strakke detaillering zijn de schuurwoningen duidelijk ondergeschikt ten opzichte van het veilinggebouw.

De ondergeschiktheid van de schuurwoningen ten opzichte van het veilinggebouw is vastgelegd in de regels. Voor de schuurwoningen is een lagere maximale goot- en bouwhoogte toegestaan dan voor het veilinggebouw.



3D impressie schuurwoningen



3D impressie schuurwoningen



3D impressie schuurwoningen



3D impressie schuurwoningen



3D impressie schuurwoningen



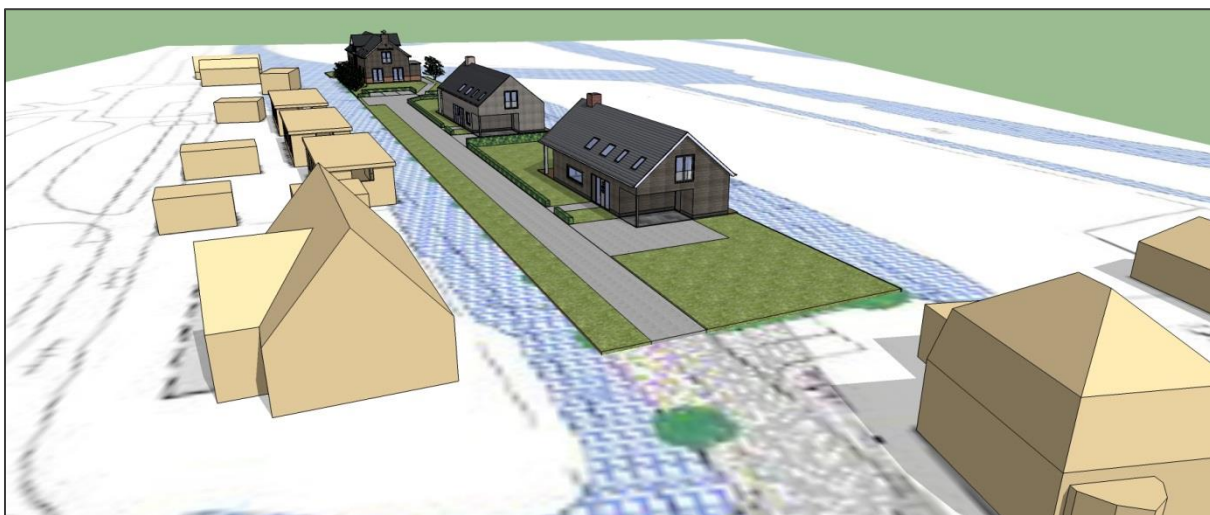
3D impressie schuurwoningen



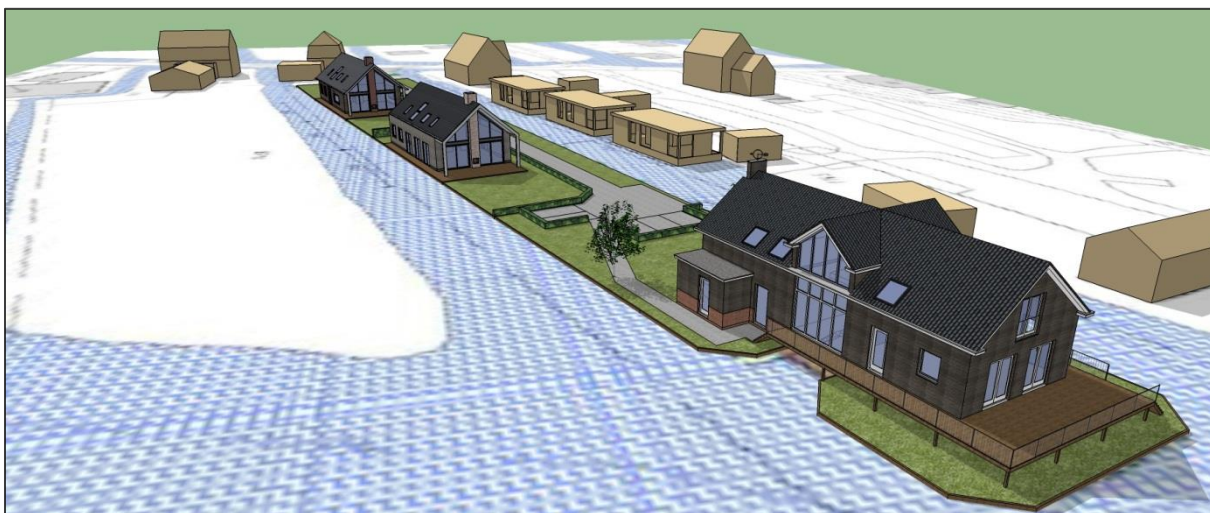
Omgeving:



3D impressie toekomstige bebouwing en omgeving



3D impressie toekomstige bebouwing en omgeving



3D impressie toekomstige bebouwing en omgeving



4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 (wijziging 1 oktober 2012) is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit die per dezelfde datum zijn komen te vervallen. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de SVIR is de ambitie geformuleerd dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 van de concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Verder beoogd het Rijk voor het hele land een veilige en gezonde (woon- en werk)omgeving.

Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Voorliggend bestemmingsplan maakt het herbouwen van het veilinggebouw, maar nu met een woonbestemming en het bouwen van twee schuurwoningen mogelijk. Dit is een dermate kleinschalige ontwikkeling die niet direct raakt aan het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden. In de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte worden de nationale belangen uit de structuurvisie juridisch geborgd. Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het Barro is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en duidelijkheid. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, busleidingen,



hoogspanningsverbindingen, natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. De belangen uit het Barro worden door de onderhavige ontwikkeling niet aangetast.

4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten gemotiveerd worden met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

Het doel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Er wordt hiermee invulling gegeven aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt beschreven wat de behoefte aan de betreffende ontwikkeling is, zodat de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtelijkvraag kan worden onderbouwd.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 sub i Bro) luidt als volgt: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties blijkt dat het volgens de jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156 en ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Hiervan is sprake bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling van meer dan 11 woningen. Bij andere stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Als er sprake is van de toevoeging van een gebouw dat is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het geval van een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het oprichten van het veilinggebouw en twee schuurwoningen en dat is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ter onderbouwing van het feit dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, kan er tevens worden gewezen op het feit dat als gevolg van de sloop van de bestaande loods er bebouwing wordt gereduceerd.



Dit betekent dat formeel gezien de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen. De 2 schuurwoningen en de vaarveiling worden bovendien gerealiseerd op een inbreidingslocatie in bestaand bebouwd gebied (stedelijk gebied).

4.1.4 Conclusie

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare en veilige omgeving te waarborgen en om de leefbaarheid van kernen te stimuleren. Het slopen van de bestaande loods en het toevoegen van een aantal wooneenheden binnen het bebouwde gebied is niet strijdig met het rijksbeleid. Het onderhavige initiatief heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro en de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling staat de ontwikkeling van het initiatief niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 is door provincie Utrecht beschreven in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). In de PRS geeft de provincie Utrecht aan welke doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van belang zijn, welk beleid daarbij hoort en hoe daaraan uitvoering wordt gegeven.

Uitgangspunt in de PRS is dat de provincie aantrekkelijk moet blijven om te wonen, werken en te recreëren. Het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

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

In het beleid wordt het accent gelegd op de binnenstedelijke opgave en op het behouden en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Duurzame leefomgeving

Klimaatverandering speelt een belangrijke rol bij de keuzes die in de toekomst moeten worden gemaakt. De provincie Utrecht heeft de ambitie om op lange termijn klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Er moet daarbij rekening worden gehouden met de gevolgen van bodemdaling en waterrisico's, waarbij een aantrekkelijk, gezond en veilig woon- en werkklimaat behouden moet blijven. In de PRS is als doelstelling opgenomen dat 10% van het energieverbruik in 2020 duurzaam moet zijn. In paragraaf 5.8 (duurzaamheid) is uitgewerkt hoe in dit plan met duurzaamheid rekening wordt gehouden.

Vitale steden en dorpen

Vitale steden en dorpen moeten behouden blijven en dat is alleen mogelijk als er voldoende aandacht blijft voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke gebieden. Dit betekent dat de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijk gebied moet plaatsvinden.

Landelijk gebied met kwaliteit

De provincie moet aantrekkelijk blijven en de ontwikkeling van het landelijk gebied is daarom wenselijk. De binnenstedelijke opgaven vragen om een aantrekkelijk landelijk gebied, met dien verstande dat de verbondenheid tussen stad en land belangrijk is. Een aantrekkelijk landschap wordt gewaardeerd en dit moet binnen het beleid worden versterkt.



Het plangebied is gelegen in het landschap Groene Hart en daarin staan de volgende kernkwaliteiten centraal:

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

Het landschap Groene Hart heeft een divers landschap met open weidegebieden en vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen:

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

Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Conform de uitgangspunten van het verstedelijkingsbeleid in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, ligt het accent primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Op deze manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.



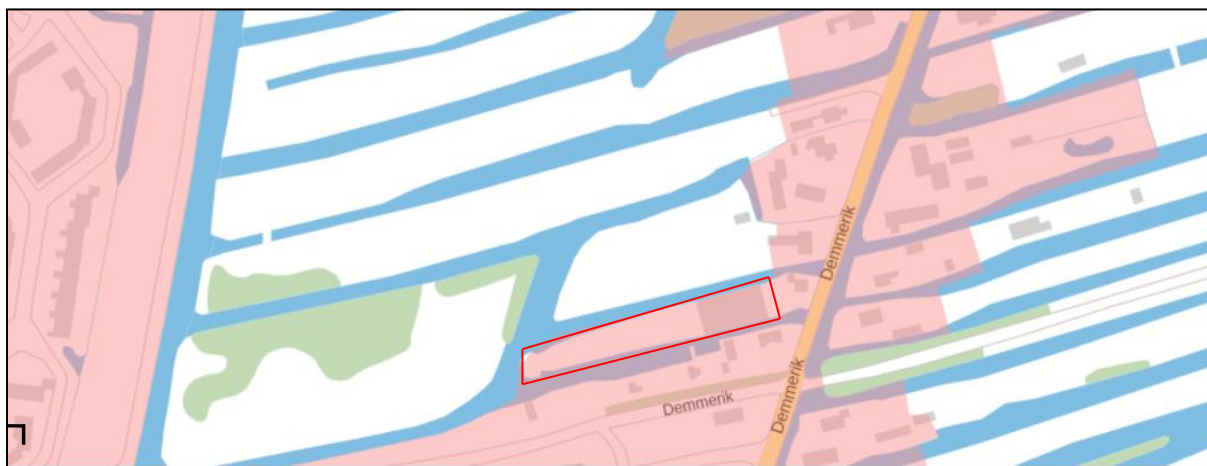
Stedelijk gebied volgens Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie



Bij planontwikkelingen moet er eerst worden gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het stedelijk gebied fungeert als begrenzing van het stedelijk gebied en biedt ondersteuning inzake het realiseren van de binnenstedelijke ambities van de provincie Utrecht.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat regels voor gemeenten en in de PRV wordt uitvoering gegeven aan het beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Het plangebied is in de PRV op de kaart Wonen en Werken aangewezen als “stedelijk gebied”.



Uitsnede kaart 8 Wonen en Werken uit Provinciale Ruimtelijke Verordening (plangebied is rood gemarkeerd)

Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het oprichten van woningen en dat betekent dat er sprake is van een stedelijke functie. Een belangrijk uitgangspunt in het beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied is het feit dat de keuze is gemaakt om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkelingen binnen de rode contour. In relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.3) zijn de ruimtelijke mogelijkheden het uitgangspunt.

Op grond van artikel 4.1 lid 3 van de PRV moet de toelichting van een ruimtelijk besluit voor de gronden die zijn aangewezen als stedelijk gebied een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Het gaat hierbij om het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). In paragraaf 5.8 (duurzaamheid) is uitgewerkt hoe in dit plan met duurzaamheid rekening wordt gehouden.

4.2.3 Conclusie

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het provinciaal beleid. Er is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij er een sterke relatie bestaat met het omringende landschap. De vitaliteit van het dorp en het lint aan de Demmerik wordt versterkt, als gevolg van de relatie die wordt gelegd met het omringende landschap. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en daarmee wordt er aansluiting gezocht bij het uitgangspunt dat er gebouwd moet worden binnen bestaand stedelijk gebied.

Door het toevoegen van een nieuwe dynamiek in het bestaande open landschap, wordt er volledig aangesloten bij de ambities en kernkwaliteiten van het Landschap Groene Hart.



Door het slopen van de voormalige bedrijfsloods ontstaat er een doorzicht vanaf Demmerik naar het achterliggende gebied. Als gevolg daarvan worden verkavelingspatronen die kenmerkend zijn voor de veen(weide)gebieden zichtbaar. De zichtlijnen en doorkijkjes die bepalend zijn voor het ervaren van openheid worden versterkt.

Het onderhavige initiatief draagt tevens bij aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente De Ronde Venen. Door het slopen van de bestaande bedrijfsloods komt een stukje industrie te vervallen. Het karakter van de vaarveiling wordt als gevolg van het oprichten van de vaarveiling hersteld.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De Structuurvisie 'De Ronde Venen 2030' is op 17 oktober 2013 vastgesteld. Voor de ontwikkelingen tot 2030 vormt het landschap het uitgangspunt dat gekenmerkt wordt door:

- openheid;
- schaalniveau;
- zichtbaarheid van randen en linten.

De hoofdelementen van het landschap zijn open water in de vorm van plassen en veelal agrarisch land in de vorm van veenweidegebieden, stroomruggen en droogmakerijen. Het plangebied is gelegen aan het lint Demmerik en het is van belang dat de tracés van randen en linten worden behouden en beschermd. Het belang van randen en linten voor de landschappelijke kwaliteit is groot, omdat ze de structuur van het landschap bepalen en het mogelijk maken het landschap te beleven.

Nieuwe ontwikkelingen in randen en linten kunnen plaatsvinden, als de doorzichten worden behouden en als ze aansluiten bij de maat, schaal en ritme van de omgeving. Het gaat hierbij om het beschermen van verkavelingspatronen, zichtlijnen en de openheid van het landschap. De voorgenomen ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan het behouden of versterken van de landschappelijke kwaliteit, met dien verstande dat de ontwikkeling bescheiden zal moeten zijn en passend bij de kwaliteit van de omgeving. De linten van Vinkeveen zijn in dat kader niet alleen bepalend voor het karakter van het dorp, maar ook voor de inpassing van de voorgenomen nieuwe ontwikkeling.

In de Structuurvisie De Ronde Venen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er geen grootschalige uitbreidingen aan dorpen kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat nieuwe woningen in de dorpen zelf moeten worden gebouwd (binnen stedelijk gebied). Op deze manier kan er worden aangesloten bij de huidige kwaliteit in de dorpen, waarbij er vooral gekeken moet worden in de dorpen om vast te stellen waar er plaats is om woningen te bouwen. Deze uitgangspunten zijn tevens onderdeel van de Woonvisie 2025 De Ronde Venen (zie paragraaf 4.4.3).

In de Structuurvisie De Ronde Venen zijn de onderstaande uitgangspunten van het beleid geformuleerd:

- een toekomstbestendige woningvoorraad: het zo veel mogelijk laten aansluiten van woningen op woonwensen, woningen die energiezuinig en toegankelijk zijn en woningen die aansluiten op de vraag uit de woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad, andere nieuwbouwinitiatieven en met de regionale positie op de woningmarkt;
- het aansluiten van het woningaanbod en de woonomgeving bij de woonwensen en behoefte van inwoners. Verschillen tussen kernen worden erkend;



- doorstroming om op deze manier de woonwensen en de woningbehoefte beter op elkaar aan te laten sluiten. Concreet zet de gemeente in op:
 - kwaliteit bij nieuwbouw;
 - beter benutten van de bestaande woningvoorraad;
 - aantrekken nieuwe inwoners door inzet op de onderscheidende kwaliteiten van de gemeente.

Op basis daarvan wordt het accent gelegd op het:

- verdichten op inbreidingslocaties, ofwel bebouwen van onbebouwde ruimte binnen stedelijk gebied, en meervoudig ruimtegebruik, ofwel het combineren van functies op één locatie;
- transformeren en herstructureren van wijken en gebieden die niet meer goed aan de woonwensen voldoen (herontwikkeling van bestaande bebouwde ruimte).

Kenmerkend voor het beleid in de komende jaren zijn energiezuinige, flexibele, levensloopbestendige en toegankelijke woningen. In het geval van nieuwbouw staat de focus op kwaliteit voorop en wordt er als voorwaarde gesteld dat de woningen een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad.

Op inbreidingslocaties, ofwel bebouwing van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, is de ruimtelijke inpassing maatwerk. Dit betekent dat de wisselwerking tussen het project en de omgeving centraal staat, met dien verstande dat de kwaliteit van de bestaande omgeving en de stedenbouwkundige structuur zoveel mogelijk moet worden versterkt.

4.3.2 Coalitieakkoord 2018 “Verbindend, innovatief en ondernemend”

De nieuwe coalitie van CDA, VVD D66 en de Seniorenpartij De Ronde Venen heeft in april 2018 het coalitieakkoord “Verbindend, innovatief en ondernemend” gesloten. Hierin staan diverse speerpunten van het gemeentelijk beleid voor de komende jaren.

Nieuwe ontwikkelingen moeten goed worden afgestemd, waarbij er wordt gekeken naar de waarborgen. Het is van belang dat de omgeving wordt betrokken bij nieuwe plannen in de buurt. Inwoners moeten kunnen vertrouwen op heldere regels en een goed overleg met de buurt is een absolute voorwaarde. De gemeente streeft naar een passend woningaanbod voor alle groepen, waarbij woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig en duurzaam zijn.

4.3.3 Woonvisie 2025 en 1e wijziging Woonvisie 2025 De Ronde Venen

Op 29 juni 2017 heeft de gemeente De Ronde Venen de Woonvisie 2025 vastgesteld en op 5 maart 2020 is de 1^e wijziging Woonvisie 2025 vastgesteld. Met de Woonvisie bepaalt de gemeente De Ronde Venen haar visie rondom ontwikkelingen ten aanzien van de woningmarkt in het algemeen en het wonen in de gemeente De Ronde Venen tot 2025. Er worden tevens ambities en maatregelen gepresenteerd om invulling te kunnen geven aan de woningbehoefte van de inwoners.

De woningvoorraad in De Ronde Venen moet betaalbaar, duurzaam en voldoende divers zijn om te kunnen blijven voldoen aan de trends en ontwikkelingen. Er moet daarbij onder andere worden ingespeeld op de vergrijzing van de inwoners, duurzaamheid en het groeiend bewustzijn om energiezuinig te leven met aandacht voor beschermd wonen.

Uit onderzoek is gebleken dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Er bestaat een grote behoefte aan grondgebonden koopwoningen en aan appartementen in de koop- en huursector. Veel mensen zijn alleenstaand, er zijn minder jonge gezinnen, de bevolking vergrijst en ouderen wonen langer thuis. Jongeren vertrekken, het besteedbaar inkomen van huishoudens daalt en fossiele brandstoffen raken op. In de Woonvisie wordt met deze ontwikkelingen rekening gehouden.



Toekomstige projecten moeten beantwoorden aan de vraag naar grondgebonden woningen. Er is vooral een behoefte aan koopwoningen boven de € 300.000. Het bouwen van deze prijsklasse kan voor doorstroming zorgen uit goedkopere woningen of een aantrekkingskracht hebben voor woningzoekenden vanuit de regio.

Er wordt ingezet op (gelijkvloerse) energieneutrale woningen nabij voorzieningen. De Woonvisie geeft concrete acties aan om het woonbeleid uit te voeren, door middel van het benoemen van een aantal speerpunten:

- betaalbaar wonen;
- beschikbaarheid en diversiteit;
- duurzaam wonen;
- wonen en zorg.

Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties moet er in eerste instantie worden gezocht naar inbreidingslocaties in bestaand bebouwd gebied.

Met de wijziging van de Woonvisie in 2020 wordt er bij nieuwe projecten meer gestuurd op het toevoegen van sociale en middeldure huurwoningen. Gelet op de beperkte omvang van het project, is het niet realistisch om de eis met betrekking tot sociale woningbouw toe te passen. Op basis daarvan wordt er in dit geval afgezien van de minimumpercentages sociale huur, middeldure huur en goedkope koop.

4.3.4 Verkeersvisie De Ronde Venen 2030

Op 10 september 2013 heeft de gemeente De Ronde Venen de verkeersvisie vastgesteld, waarin er strategische keuzes worden gemaakt om de gemeente in de toekomst bereikbaar, veilig en leefbaar te houden. Bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid zijn vier thema's die in de verkeersvisie als bouwstenen fungeren. Er wordt ingezet op het bewaken van de kleinschaligheid en het dorpse karakter van de kernen. Duurzaamheid speelt daarbij een belangrijke rol en daarin wil de gemeente actief investeren. Het accent ligt op milieuvriendelijke motorvoertuigen, het stimuleren van openbaar vervoer en de fiets. In de ruimtelijke ordening is deze visie richtinggevend door bij nieuwe ontwikkelingen of inbreidingslocaties in te zetten op het benutten bestaande infrastructuur, logische verbindingen en aandacht te geven aan langzame verkeersroutes.

Om woonkernen in het algemeen en het wonen in de diverse buurten in de gemeente aantrekkelijk te houden, moet de aanwezige infrastructuur beschikken over voldoende capaciteit en kwaliteit. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moet vooraf inzichtelijk worden gemaakt wat de consequentie van een ontwikkeling is voor de omliggende (bestaande) infrastructuur en welke aanpassingen noodzakelijk zijn. Te veel motorvoertuigen (blik) op straat zorgt voor een onwenselijke uitstraling en getuigt van weinig ruimtelijk kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen zet de gemeente in op het vaststellen van een toekomst bestendige parkeernorm die past bij het verwachte autobezit.

4.3.5 Beleidsplan Verkeer 2017-2021

In dit beleidsplan heeft de gemeente De Ronde Venen op 24 november 2016 de gemeentelijke parkeernormen vastgesteld. Op basis van deze vastgestelde parkeernormen kan in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke visies van de gemeente het meest actuele parkeerbeleid worden opgenomen. Dit voorkomt een toekomstig tekort aan parkeerplaatsen.

4.3.6 Conclusie

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het gemeentelijk beleid. Er wordt op een inbreidingslocatie gebouwd binnen stedelijk gebied in de nabijheid van voorzieningen, waarbij er sprake is van een goede wisselwerking met de directe omgeving. De kwaliteit van de bestaande omgeving en het omringende landschap wordt versterkt doordat het bouwplan op een adequate wijze kan worden ingepast. Het voorgenomen initiatief sluit goed aan bij de structuur en schaal van het lint Demmerik, waar de



bedrijvigheid minder aanwezig en minder passend is. Door de sloop van de bestaande bedrijfsloods wordt de industrie op deze locatie definitief beëindigd.

De kleinschalige ontwikkeling past goed in de omgeving en in de fase van de totstandkoming van het onderhavige initiatief is er overleg gevoerd met de omwonenden. Het onderhavige initiatief is toekomstbestendig en kan als een positieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad worden gekwalificeerd. De onderhavige ontwikkeling voorziet in een behoefte aan duurzame en grondgebonden koopwoningen in Vinkeveen nabij voorzieningen. Door de realisatie van deze grondgebonden koopwoningen in een hogere prijsklasse wordt er aansluiting gezocht bij de Woonvisie 2025 en 1^e wijziging Woonvisie 2025 van de gemeente De Ronde Venen.

Het oprichten van de schuurwoningen en het veilinggebouw is een kwaliteitsimpuls voor wat betreft een divers woningaanbod binnen de ambitieuze beleidskaders van de gemeente. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur zonder dat er aanpassingen vereist zijn. Het dorpse karakter van de kern Vinkeveen en het lint Demmerik zal worden versterkt als gevolg van de stedenbouwkundige inpassing en materiaalgebruik. In het lint Demmerik zijn steeds minder bedrijfsactiviteiten, omdat deze niet passend zijn en door het slopen van de bestaande loods levert het plan een belangrijke bijdrage aan het reduceren van de bedrijfsactiviteiten in het lint Demmerik. In het plan zijn, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, voldoende parkeerplaatsen opgenomen.



5. Wetgeving en beleid

5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (MER)

5.1.1 Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage (onderdelen C en D van de bijlage) is aangegeven wanneer een activiteit MER-beoordelingsplichtig is. In eerste instantie zijn de genoemde drempelwaarden van belang, maar dat ontslaat het bevoegd gezag niet om bij de activiteiten die niet aan de drempelwaarden voldaan, na te gaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Dit kan onder verwijzing naar bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling betrekking hebben op

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is MER-beoordelingsplichtig in de gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen.

Op 7 december 2020 is er een rapportage opgesteld om te bezien in hoeverre er een MER-beoordeling moet worden uitgevoerd met betrekking tot de onderhavige ontwikkeling. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat een MER-beoordeling niet aan de orde is, omdat er geen sprake is van een uitbreiding van de oppervlakte van stedelijk gebied. De functiewijziging gaat gepaard met een afname van het bebouwde oppervlakte en de onderhavige ontwikkeling heeft bovendien geen nadelige gevolgen voor het milieu.

5.1.2 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit het oprichten van 2 schuurwoningen en het voormalige veilinggebouw en daarmee blijft de onderhavige ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Kenmerkend voor de onderhavige ontwikkeling is het kleinschalige karakter en onder verwijzing naar de onderzoeken van de diverse milieuaspecten kan er op goede gronden worden geconcludeerd dat er geen negatieve milieugevolgen zullen optreden. Voor dit bestemmingsplan is er onder verwijzing naar de rapportage van 7 december 2020 geen MER-procedure of MER-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5.2 Verkeer

Een belangrijk aspect van de onderhavige ontwikkeling is het slopen van het voormalige bedrijfsgebouw als gevolg waarvan de bedrijfslocatie definitief wordt opgeheven. Dit zal leiden tot een sterke afname van de verkeersintensiteit en parkeerbehoefte. De realisatie van de schuurwoningen en het oprichten van het veilinggebouw betreft een nieuwe ontwikkeling, waarbij het van belang is om te onderzoeken welke effecten deze nieuwe ontwikkeling heeft op de verkeerskundige situatie.

5.2.1 Ontsluiting

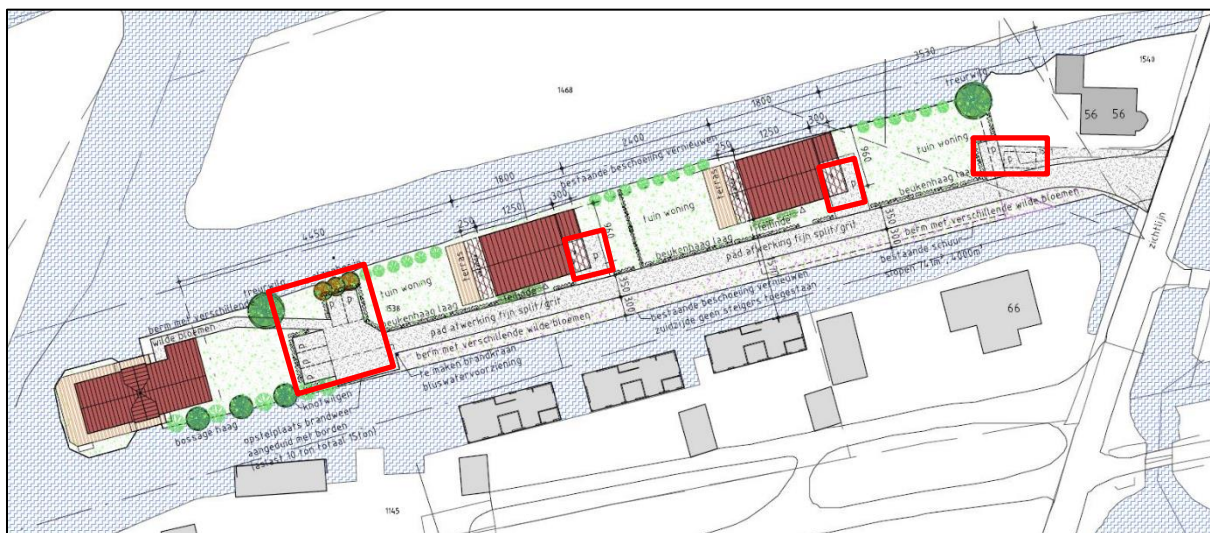
De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats via een verharde weg die rechtstreeks aansluit op de Demmerik. De Demmerik is een 30 km die in het noorden de verbinding vormt naar het dorp Vinkeveen en de ontsluiting is naar de N201.

5.2.2 Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te onderzoeken is er gebruik gemaakt van het beleidsplan Verkeer 2017–2021 van de gemeente De Ronde Venen. In dit beleidsplan worden de parkeercijfers uit de ASVV2012 (CROW-normen) als parkeernormen vastgesteld bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de parkeernormen die gehanteerd worden in de onderhavige ontwikkeling voldoen aan het gemeentelijk beleid. Er is aansluiting gezocht bij de normen van vrijstaande koopwoningen in de rest van de bebouwde kom. Dit geeft een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per woning en dit is als verplichting opgenomen in de planregels.

Bij elke schuurwoning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en bij het veilinggebouw worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Nabij de woning aan Demmerik 56 worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd voor algemeen gebruik. Dit betekent dat er in totaal 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Overzicht parkeerplaatsen (rood gemarkeerd)

5.2.3 Conclusie

Er zijn op het gebied van verkeer geen belemmeringen ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

5.3 Geluid

Het aspect geluidhinder is geen belemmering bij de uitvoering van het bouwplan, omdat het oprichten van 2 schuurwoningen en het voormalige veilinggebouw plaatsvindt in een geluidsluw gebied. De wegen in de directe nabijheid van het plangebied zijn niet van invloed op de onderhavige ontwikkeling. Het plangebied grenst bovendien aan de Demmerik, een 30-km weg als gevolg waarvan de zones op grond van artikel 74 lid 2 sub b Wet Geluidhinder niet van toepassing zijn.

In het kader van een “goede ruimtelijke ordening” moet er echter sprake zijn van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Er kan daarbij aansluiting worden gezocht met de bepalingen uit de Wet Geluidhinder inzake de maximaal toegestane geluidsbelasting van de gevel van een woning. Dit mag op grond van artikel 82 lid 1 Wet Geluidhinder niet meer dan 48 dB bedragen.



In de directe omgeving is voldoende afschermende en geluiddempende bebouwing aanwezig (woningen en arken). De afstand tussen de weg en de gevel van de dichtstbijzijnde schuurwoning bedraagt ten minste 50 meter en tussen de weg en de dichtstbijzijnde schuurwoning is bovendien een woning gesitueerd. Als gevolg daarvan wordt er aan het vereiste geluidniveau van 48 dB voldaan

In artikel 3.2 Bouwbesluit is vastgelegd dat een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB moet hebben. Dit moet ertoe bijdragen dat het binnenniveau in de woning niet groter mag zijn 33 dB. De woningen zijn gelegen aan een doodlopend privé toegangspad dat uitsluitend wordt gebruikt voor de ontsluiting van deze drie woningen. Hierdoor is de geluidsbelasting van buiten minimaal. Bij het bouwen van het veilinggebouw en de schuurwoningen worden uitsluitend uitwendige scheidingsconstructies (gevels / daken) gebruikt die voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en die er tevens voor zorgen dat het vereiste geluidniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

Op basis van de bestaande omgevingsfactoren en de materialen die worden gebruikt, is er sprake van een akoestisch aanvaardbaar klimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wettelijk kader

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2). De kern van titel 5.2 Wet milieubeheer bestaat uit luchtkwaliteitsnormen gebaseerd op Europese richtlijnen en uit basisverplichtingen inzake het beoordelen van de luchtkwaliteit.

De milieukwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor luchtverontreinigingscomponenten: stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht en in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer wordt aangegeven wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Er moet aannemelijk worden gemaakt dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Er worden kwantitatieve grenzen gesteld en voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor kantoren en bedrijventerrein ligt deze grens bij 100.000 m².



Op 29 september 2020 is er een stikstof berekening uitgevoerd (AERIUS Calculator) en daarin wordt geconcludeerd dat het project geen depositieresultaten oplevert boven 0,00 mol/ha/jr.

5.4.2 Conclusie

Bij de onderhavige ontwikkeling blijft het aantal woningen ver onder de norm van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit houdt in dat de onderhavige ontwikkeling “niet in betekende mate” bijdraagt aan de aantasting van de luchtkwaliteit. Op basis van het 3% criterium kan er op goede gronden worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De AERIUS berekening concludeert dat er met betrekking tot stikstof geen belemmeringen zijn. Een nader onderzoek inzake de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.5 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Op basis daarvan is het wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond en daarbij kan er aansluiting worden gezocht bij het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit.

5.5.1 Onderzoeken

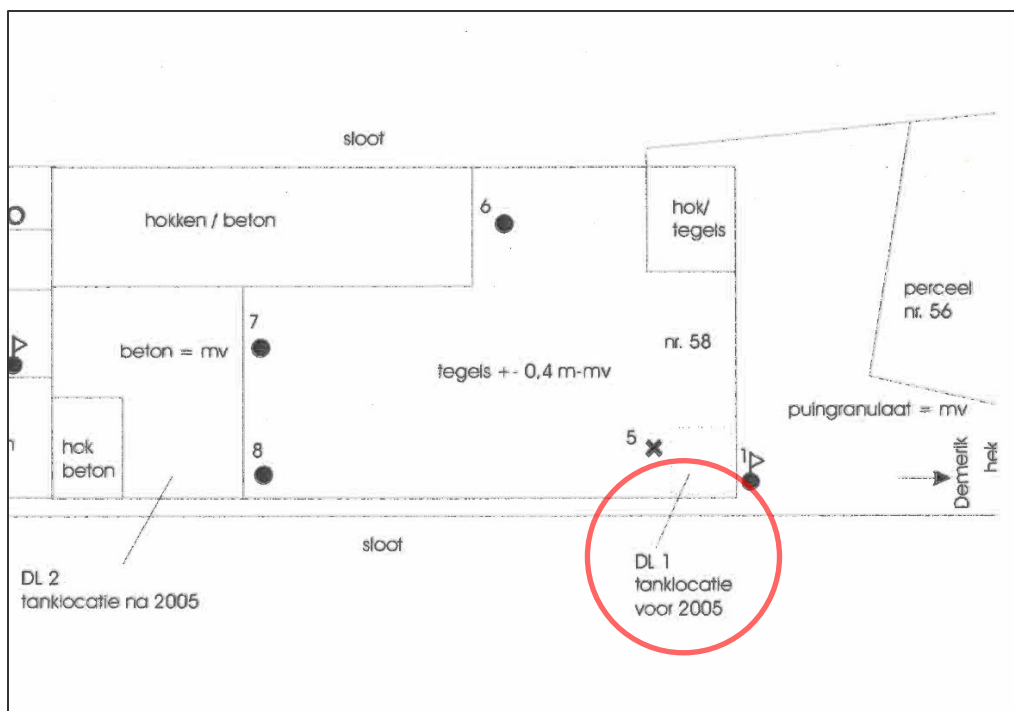
Een bodemonderzoek is noodzakelijk bij het wijzigen van de bestemming, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of bij graafwerkzaamheden. Als er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, dient de bodem gesaneerd te worden en dient er voorafgaand aan de ontwikkeling een saneringsplan te worden opgesteld. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied en hieronder volgt een korte beschrijving en de resultaten.

1. Eindsituatie bodemonderzoek Demmerik 58 Vinkeveen R12-B121, april 2012 APS Milieu BV

In dit bodemonderzoek is vastgesteld of er sprake is van een bodemverontreiniging en of een nader bodemonderzoek gewenst is naar de geconstateerde bodemverontreiniging. Er wordt geconcludeerd dat de toplaag (tot 0,7 m-mv) licht tot matig verontreinigd is met zware metalen en PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen: dit betreffen materialen die koolstof bevatten). De ondergrond is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK (0,9 tot 1,5 m-mv). Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kwik en molybdeen. In het onderzoek is de locatie verdeeld in drie deellocaties en ten aanzien van deellocatie 1 (oude tanklocatie) wordt er geconcludeerd dat er sprake is van een matige verontreiniging met minerale olie. Op basis daarvan wordt er geconcludeerd dat er waarschijnlijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er wordt aanbevolen om een aanvullend bodemonderzoek uit te laten voeren naar de ernst en omvang van de matige olieverontreiniging ter plaatse van deellocatie 1.

2. Nader bodemonderzoek Demmerik 58 Vinkeveen R13-B353, augustus 2013 APS Milieu BV

Om de ernst en omvang van de aangetroffen matige verontreiniging met minerale olie vast te stellen is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van deellocatie 1. Op basis daarvan wordt er geconcludeerd dat er sprake is van lichte verontreinigingen met minerale olie. Er is op de locatie geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie.



Uitsnede kaart met deellocatie 1 (tanklocatie voor 2005)

3. Nader bodemonderzoek asbest Demmerik 56-58 Vinkeveen R16-B741, oktober 2016, APS Milieu BV

De locatie is ten behoeve van het onderzoek opgedeeld in vier ruimtelijke eenheden. In ruimtelijke eenheid 1 (puinpad) is in de toplaag asbest aangetoond in een concentratie die de norm niet overschrijdt. De aangetoonde concentratie asbest geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend nader bodemonderzoek. In de ruimtelijke eenheden 2, 3 en 4 is geen asbestverdacht materiaal op of in de grondlaag/puinlaag aangetroffen. De resultaten uit het onderzoek vormen geen belemmering voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden.

4. Oplegnotitie bodemonderzoek Demmerik 58 Vinkeveen R20-B788, 21 oktober 2020

De bovenstaande bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in de periode 2012-2016 en in dat kader heeft er in oktober 2020 een actualisatie plaatsgevonden door middel van een oplegnotitie. In deze oplegnotitie wordt geconcludeerd dat er vanaf 2016 geen bodemverontreinigde activiteiten hebben plaatsgevonden.

Het verwijderen van het asbestdak heeft geen bodemverontreiniging veroorzaakt en een aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Er is op deze locatie sprake van een immobiele verontreiniging (zware metalen / PAK) en er is geen sprake van een wijziging in de situatie van deze verontreiniging, dan wel een nieuwe bodemverontreiniging.

5.5.2 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit is in voldoende mate onderzocht en op basis van de uitkomsten dient de bodem op de locatie te worden gesaneerd. Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling, met dien verstande dat de grond voorafgaand aan de bouwactiviteiten gesaneerd moet worden.



De RUD Utrecht heeft ingestemd met de BUS-melding en de bodemsanering zal worden uitgevoerd overeenkomstig de gestelde voorwaarden van de beschikking van de RUD Utrecht (kenmerk: Z-BDM_HZ-2019-4787-01), hetgeen in de (toekomstige) bouwvergunning voor het bouwen moet worden opgenomen.

5.6 Externe Veiligheid

5.6.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van externe veiligheid moeten er naar verschillende aspecten worden gekeken:

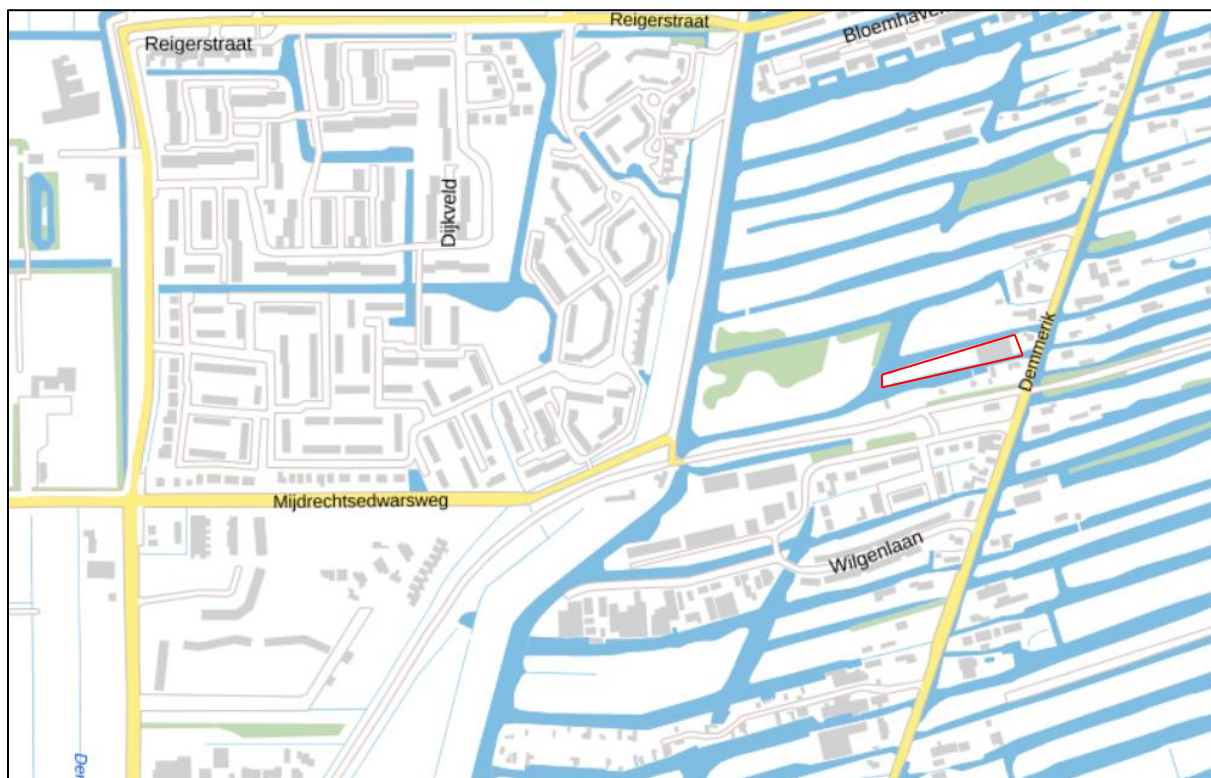
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In diverse wettelijke regelingen zijn voorschriften opgenomen de risico's zoveel mogelijk te reguleren:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Besluit externe risico buisleidingen.

5.6.2 Conclusie

Om te bezien in hoeverre er Bevi-bedrijven aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Op basis daarvan kan er worden geconcludeerd dat er op korte afstand van het plangebied geen Bevi-bedrijven zijn gelegen. Hieronder is de uitsnede van de risicokaart weergegeven:



Uitsnede risicokaart met het plangebied rood gemarkeerd.

Er zijn op het gebied van externe veiligheid geen beperkingen, temeer het plangebied niet is gelegen binnen een zone als bedoeld in het Besluit externe risico buisleidingen of binnen een zone van gevaarlijk vervoer.



5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Wettelijk kader

Een goede kwaliteit van het leefmilieu moet bevorderd worden waarbij voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten moet voorkomen worden. Een belangrijk instrument is milieuzonering, als gevolg waarvan er voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven / inrichtingen en milieugevoelige functies (zoals woningen) wordt aangebracht.

Dit betekent concreet dat er een bepaalde afstand wordt aangehouden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, met dien verstande dat de afstand groter is als het milieu sterker (negatief) wordt belast. Milieuzonering moet hinder en gevaar zoveel mogelijk voorkomen of beperken en het moet zekerheid aan bedrijven bieden dat de activiteiten onder aanvaardbare condities kunnen worden uitgeoefend.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt er getoetst aan:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)" wordt er door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een handreiking gegeven ten behoeve van het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. In de publicatie worden bedrijven ingedeeld in categorieën met de bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Ook maakt de handreiking een onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

De omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als gemengd gebied, omdat het is gelegen in een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

5.7.2 Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Er zijn op relatief korte afstand slechts bedrijven/inrichtingen gelegen die verder geen beperkingen geven aan de bouw van de schuurwoningen en het veilinggebouw:

Pimia Diving	duikcentrum / opleidingen	Demmerik 25 Vinkeveen
Ark of Beauty	schoonheidssalon	Demmerik 66c Vinkeveen
HOSS	onderhouds- en sloopwerk	Demmerik 66e Vinkeveen
Het Spoorhuis Vinkeveen	evenementenlocatie	Demmerik 68 Vinkeveen
Assurantiekantoor van Veen	assurantiën	Demmerik 15 Vinkeveen

De bovengenoemde bedrijven/inrichtingen kunnen conform de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)" worden gekwalificeerd als categorie 1 bedrijven/inrichtingen. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een minimale afstand van 10 meter tussen de bedrijven/inrichtingen en de onderhavige ontwikkeling. De afstand tussen deze bedrijven/inrichtingen en het plangebied bedraagt meer dan 10 meter.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. De afstand tussen de bestaande agrarische bedrijven is dermate groot dat deze niet van invloed zijn op het plangebied.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen industriële bedrijven gelegen, met uitzondering van Vobi Holding BV (aannemingsmaatschappij in beton- en waterbouw). Deze



inrichting is gelegen aan Spoorlaan 31 te Vinkeveen en derhalve op een aanzienlijke afstand van het plangebied. Tussen het bedrijfsterrein van Vobi Holding BV en het plangebied zijn diverse woningen van derden gelegen, zodat er geen sprake is van een belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Er zijn op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

5.8 Duurzaamheid

5.8.1 Wettelijk kader

Duurzaamheid in het algemeen en reductie van het energie in het bijzonder speelt een belangrijke rol bij het realiseren van diverse ontwikkelingen. In 2013 is in Nederland het Nationaal Energieakkoord gesloten waarin bindende afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de toename van duurzame energieopwekking en het bestrijden van energievervalsing. Een aantal van deze afspraken zijn inmiddels verankerd in wet- en regelgeving, waaronder de eisen ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. In dat kader geldt er vanaf 1 januari 2015 voor een woningen een wettelijk Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 en uiteindelijk wordt er toegewerkt aan een EPC van 0 in 2020 (energie neutraal). De gemeente De Ronde Venen hanteert een 10% scherpere EPC dan in het Bouwbesluit is vastgelegd.

In maart 2011 kwam de provincie Utrecht met de Utrecht 2040 strategie, waarin er wordt gestreefd naar een "klimaatneutrale en een klimaatbestendige" provincie. De provincie Utrecht maakt concreet geld vrij om verduurzamingsprojecten te financieren.

De gemeente De Ronde Venen is actief op het gebied van duurzame ontwikkeling en heeft voor het onderdeel duurzaam bouwen verschillende beleidsdocumenten vastgesteld, waarin ambities zijn opgenomen. De oorsprong voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente De Ronde Venen is het werkprogramma "nieuwe energie voor het klimaat" en het klimaatakkoord gemeenten en rijk 2007-2011. Op basis daarvan is er een plan van aanpak klimaatbeleid 2008-2011 voor de gemeente De Ronde Venen geformuleerd ten aanzien van de nieuwbouw van woningen en bedrijven. In dit plan van aanpak wordt aansluiting gezocht bij de in 2006 opgestelde notitie "duurzaamheidsambitie voor projecten"

In dit plan van aanpak wordt als doel gesteld om met een projectmatige aanpak 10% duurzame energieproductie te bereiken in 2020. De Ronde Venen wil in 2040 een klimaatneutrale gemeente zijn door niet bij te dragen aan klimaatverandering in de vorm van CO₂ uitstoot. De concrete uitwerking naar diverse projecten staat beschreven in het spoorboekje naar klimaatneutrale gemeente in 2040. Ook in de structuurvisie De Ronde Venen 2030 staat deze ambitie beschreven, waarin het behouden of verbeteren van de kwaliteit van het leven van huidige en toekomstige generaties centraal staat. Het beleid van de gemeente De Ronde Venen is gericht op het nemen van energiebesparende maatregelen en het opwekken van duurzame energie, met dien verstande dat er minimaal 20% van de totale energiebehoefte in 2030 duurzaam wordt opgewekt.

In het coalitieakkoord 2018 "Verbindend, innovatief en ondernemend" wordt er aansluiting gezocht bij plannen die in het spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040 staan beschreven. Er wordt ingezet om zonne-energie en nieuwe huizen dienen zoveel mogelijk gebouwd als "0 op de meter woningen" of zijn in ieder geval gasloos. Om ervoor te zorgen dat bij nieuwbouw daadwerkelijk energiebesparing plaatsvindt en deze op duurzame wijze wordt ingericht, kan er concreet worden gedacht aan:

- toepassen van duurzame technieken met een terugverdientijd van vijf jaar of minder;
- compact bouwen (zo min mogelijk gevel- en dakoppervlak per m²);



- 70% zongericht verkavelen;
- zon gericht en energiebesparend gebouwwontwerp;
- hellingshoek daken geschikt voor zonnepanelen of zonneboilers, dakhelling tussen de 20 en 70 graden of een plat dak;
- isolatie volgens de gemeentelijke normen;
- gebruik van minimaal één vorm van een actieve duurzame energie;
- gebruikshandeling voor installaties;
- gebruik van duurzame materialen volgens het gemeentelijke beleid.

Geheel overeenkomstig het gemeentelijk beleid wordt er prioriteit gegeven aan duurzame energie aan duurzame energie uit warmte / koude opslag, biogas en zon.

5.8.2 Conclusie

In het bouwplan is rekening gehouden met verschillende energiezuinige- en duurzaamheidsuitgangspunten. Er zijn in het bouwplan diverse aspecten verwerkt, waarbij er concreet rekening wordt gehouden met duurzaamheid als gevolg van:

- het voldoen aan een hogere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan minimaal wettelijk verplicht is. De woningen worden uitgevoerd met een EPC van 0,3 ten opzichte van de wettelijk verplicht EPC van 0,4;
- gasloos bouwen;
- het toepassen van een warmtepomp voor de verwarming en een warmwatervoorziening die is voorzien van bodemwisselaars voor warmte / koude opslag in de zomer en winter;
- energiezuinige ventilatievoorziening door middel van een warmte terug win installatie (WTW);
- het toepassen van hoge isolatiewaarden voor de vloeren, wanden en het dak;
- het toepassen van driedubbel glas beglazing;
- oriëntatie van het dak en de dakhelling geschikt maken voor het toepassen van PV zonnepanelen;
- het plaatsen van PV zonnepanelen op het dak;
- het optioneel aanbieden om de woningen energieneutraal te maken door het aantal PV zonnepanelen te vergroten;
- het toepassen van zoveel mogelijk duurzame materialen en herbruikbare materialen.

5.9 Water

5.9.1 Gemeentelijke wet- en regelgeving

De waterbelangen moeten op een goede manier worden beschreven en afgewogen binnen de ruimtelijke ordening. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets opgenomen met behulp waarvan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden getoetst aan het vigerende waterbeleid. Op deze manier worden de waterbelangen volledig meegewogen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking met Waternet (waterbeheerder) tot stand.

Een belangrijk wateraspect betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en hemelwater en onder verwijzing naar artikel 10.33 Wet milieubeheer en artikel 3.5 Waterwet is de gemeente hiervoor verantwoordelijk. Op grond van artikel 3.5 Waterwet mag de gemeente zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Daarnaast heeft de gemeente op grond van artikel 3.6 Waterwet de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan De Ronde Venen 2018-2022 streeft de gemeente De Ronde Venen naar een duurzaam rioolstelsel dat verschillende soorten afvalwater zoveel mogelijk uit elkaar houdt. Om dat te bewerkstelligen is het streven erop gericht om een



robuust watersysteem aan te leggen en dat betekent dat huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het riool en hemelwater volgens de voorkeursvolgorde: lokaal infiltreren, vertraagd afvoeren of direct afvoeren.

De gemeente De Ronde Venen verwacht van bewoners dat hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel wordt verwerkt of waar mogelijk direct op een aangesloten oppervlaktewater wordt geloosd. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan wordt aangesloten op een door de gemeente aangeboden voorziening.

Als er sprake is van nieuwbouw dan wordt er geen verhard oppervlak aangesloten op het gemend stelsel en worden waterstromen gescheiden aangeboden. In het geval van inbreidingen in bestaand (stedelijk) gebied moet er worden aangesloten op de aanwezige voorzieningen, met dien verstande dat het alleen is toegestaan om huishoudelijk afvalwater te lozen op het riool. Voor hemelwater geldt het hierboven genoemde uitgangspunt.

Grondwateroverlast moet voorkomen worden en dat betekent dat in het geval van nieuwbouw er beschreven moet worden wat de mogelijke gevolgen zijn voor het grondwatersysteem. Voor het voorkomen van grondwateroverlast wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. bouwkundige aanpassingen;
2. integraal ophogen van het maaiveld;
3. grondverbetering;
4. robuuste ontwateringsmiddelen.

5.9.2 Provinciale wet- en regelgeving

Met betrekking tot grondwater is de rol van provincie Utrecht belangrijk en in het Grondwaterplan 2008-2013 is het actuele beleid met betrekking tot de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater opgenomen. In dit beleid worden algemene kaders gegeven voor gemeenten en waterschappen in de vorm van randvoorwaarden ten behoeve van grondwateronttrekkingen. Daarnaast gelden er specifieke regels inzake ondergronds en bovengronds ruimtegebruik en bijzondere gebieden.

De provincie Utrecht heeft bij verordening beschermingszones aangewezen waarbinnen specifieke regels gelden ter bescherming van het drinkwater. Daarnaast heeft de provincie Utrecht het Provinciaal Waterplan 2010-2015 opgesteld waarin wordt aangegeven hoe er moet worden omgegaan met waterveiligheid, waterbeheer, gebruik en beleving van water.

5.9.3 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft het Waterbeheersplan 2016-2021 opgesteld. In dit waterbeheersplan ligt de focus op waterveiligheid, voldoende water en schoon water. Het is belangrijk dat plassen, vaarten, sloten en rivieren geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Water moet gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden om op deze manier in de toekomst een rol te blijven spelen bij natuur- en milieuontwikkelingen. Er moet ruimte voor het water blijven en op een zodanige wijze dat wateroverlast wordt voorkomen. In het kader daarvan is duurzaamheid bepalend voor een toekomstbestendig beleid in combinatie met het op orde houden van het waterpeil, zodat het water een thuisbasis kan blijven voor verschillende planten en dieren.

Om zijn 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, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend, maar in veel gevallen is een meldplicht van toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden dienen te worden getoetst aan de Keur en aan het vigerende beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.



Op basis van deze toetsing kan er worden geconcludeerd dat er geen watervergunning nodig is. Er worden geen (bouw)werkzaamheden uitgevoerd bij een dijk en/of primaire waterkering, er wordt geen water onttrokken en er worden geen dammen of bruggen aangelegd. Als de oeverbeschoeiing wordt vervangen dan moet dit worden gemeld

5.9.4 Conclusie

Als gevolg van de sloop van het voormalige bedrijfsgebouw neemt het totale oppervlakte aan verharding af. De oppervlakte van het voormalige bedrijfsgebouw inclusief funderingen bedraagt meer dan 1.200 m² en in de onderhavige ontwikkeling wordt er niet meer dan 1.000 m² verhard.

Er wordt gebouwd in bestaand (stedelijk) gebied en geheel overeenkomstig het gemeentelijk beleid wordt het huishoudelijk afvalwater afgevoerd via het riool. De kosten voor de aanleg en het aansluiten van de riolering zijn volledig voor de initiatiefnemer, met dien verstande dat de aan te leggen riolering qua capaciteit toereikend zal zijn in relatie tot het aantal vervuilingseenheden.

Er is binnen en naast het plangebied voldoende grond en oppervlaktewater beschikbaar om het hemelwater te infiltreren. Het afvoeren van het hemelwater zal derhalve niet via het riool plaatsvinden. Er wordt een afwateringssysteem aangelegd die het hemelwater in de richting van het oppervlaktewater en de naastgelegen grond zal transporteren. Dit systeem zal niet bestaan uit uitlopende materialen zoals lood en zink en dat geldt ook voor de gevels, daken en goten van de schuurwoningen en het veilinggebouw.

Het plangebied ligt in een gebied met een zeer geringe drooglegging. Het maaiveld ligt op -1,80 NAP en het waterpeil ligt op -2,15 NAP en dit geeft een drooglegging van circa 35cm. Dit gegeven is betrokken in de planontwikkeling en op basis daarvan worden er in de schuurwoningen en in het veilinggebouw geen kelders en kruipruimtes gemaakt. Als gevolg van deze bouwkundige aanpassing wordt grondwateroverlast voorkomen en het plangebied zal tevens met 0,50 cm worden opgehoogd alvorens met de nieuwbouw wordt begonnen.

Het plangebied is niet gelegen in een (provinciale) beschermingszone, het plan voorziet niet in het varen of aanmeren en/of evenementen. Er geen sprake van natuurontwikkeling, recreatie of van een uitbreidingsplan. De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het oprichten van 2 schuurwoningen het oprichten van het voormalige veilinggebouw en deze ontwikkeling is via de website van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht getoetst aan de Keur.

De schuurwoningen en het veilinggebouw liggen buiten de beschermingszone van 0,4 meter van de oever. Er wordt geen grondwater onttrokken of water geloosd en op basis daarvan is er geen watervergunning nodig en geldt er ook geen meldingsplicht.

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan op 5 september 2019 voorgelegd aan Waternet. Waternet heeft op 11 september 2019 geconcludeerd dat er geen grote opmerkingen zijn op het bestemmingsplan. Het is daarentegen wel belangrijk dat de waterkwaliteit niet verslechtert en dat betekent dat er geen verontreinigde stoffen mogen worden geloosd in het oppervlaktewater. Hieraan wordt voldaan doordat er uitsluitend hemelwater via een afwateringssysteem wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en de (verontreinigde) grond zal bovendien worden gesaneerd.



5.10 Ecologie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Wet natuurbescherming) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). In deze wetten zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

5.10.1 Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten, wetlands en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) opgenomen. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd (Natuur Netwerk Nederland).

Natura 2000

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. Het gaat daarbij specifiek om handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied. Voor nieuwe projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied aantasten is in ieder geval een vergunning vereist.

Beschermde Natuurmonumenten

Een belangrijke doelstelling is het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis van een bepaald gebied. De bescherming van beschermde natuurmonumenten is met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Provincies kunnen er wel voor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. In dat geval worden deze gebieden toegevoegd aan de Natuur Netwerk Nederland of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Natuur Netwerk Nederland

Door middel van Wet ruimtelijke ordening wordt de Natuur Netwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur) planologisch beschermd. Het NNN is een netwerk waarmee de migratie van planten en dieren tussen natuurgebieden gewaarborgd wordt zodat zij niet geïsoleerd raken. In het Natuur Netwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken);
- nieuwe natuurgebieden en alle Natura 2000 gebieden;
- landbouwgebieden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

De provincie Utrecht beschermt het NNN via het ruimtelijk beleid om ervoor te zorgen dat de omvang en kwaliteit van deze gebieden niet afneemt. Dit is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en dat betekent dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de natuur.

Nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen moeten daarom voldoen aan de provinciale regels en voorschriften. Dat gaat met behulp van de “nee, tenzij”-toets. Een nieuw project, dat de natuur significant aantast, mag niet worden toegestaan in het bestemmingsplan (“nee”), tenzij het een groot openbaar belang dient én er geen alternatieven zijn buiten de



natuur. Als het toegestaan is, is natuurcompensatie verplicht (op een andere plek moet dan nieuwe natuur komen).

5.10.2 Soortbescherming

Op basis van de Wet natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen en het gaat daarbij om activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantensoorten. Op basis daarvan is het verboden om groeiplaatsen van beschermde plantsoorten te verwijderen en is het verboden om voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te verstoren.

In de Wet natuurbescherming worden beschermde soorten in twee groepen verdeeld. Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. In de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd en vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag op grond van de Wet natuurbescherming wordt er getoetst aan drie criteria:

- is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen
- is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk
- doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

5.10.3 Zorgplicht

De zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming heeft zowel betrekking op gebiedsbescherming als op soortbescherming. Er wordt bescherming geboden aan Natura 2000 gebieden, dieren, planten en hun directe leefomgeving. Het uitgangspunt van de zorgplicht is dat burgers, ondernemers en overheden alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten.

Degene die een bepaalde handeling wil verrichten moet zich daarom vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen. Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

5.10.4 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een provinciaal beschermd natuur gebied (Natura 2000) of binnen het Natuur Netwerk Nederland. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Op 4 februari 2019 heeft Adviesbureau E.C.O. Logisch een Quickscan Natuurbescherming uitgevoerd (projectcode: DDNA1901).

In deze Quickscan Natuurbescherming wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot vleermuizen geen essentiële vliegroutes zijn te verwachten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het projectgebied biedt geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en op basis daarvan is een aantasting of vernieling van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet te verwachten. Er kan tijdens nachtelijke werkzaamheden mogelijk sprake zijn van een verstoring van foeragerende en passerende vleermuizen, maar er zullen geen nachtelijke werkzaamheden worden uitgevoerd.

Ten aanzien van vogels wordt er geconcludeerd dat nesten of functioneel leefgebied van vogels waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd, niet worden verwacht.



In de Quicksan Natuurbescherming wordt geadviseerd om het voorkomen van de ringslang nader te onderzoeken. Op 11 maart 2019 is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd inzake de ringslang. In dit aanvullend onderzoek d.d. 19 maart 2019, kenmerk: DDNA1902 wordt er geconcludeerd dat het projectgebied geen beschermde functies voor de ringslang herbergt.

Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Archeologie

5.11.1 Wettelijk kader

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' in werking getreden dat tot doel had om het nog aanwezige archeologische erfgoed te beschermen. Deze wetgeving regelt dat bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd. Op de IKAW-kaart zijn gebieden met verschillende archeologische verwachtingswaarden te onderscheiden, met elk andere vrijstellingsgrenzen. De vrijstellingsgrens voor bodemingrepen ligt wel telkens op 30 centimeter onder het maaiveld.

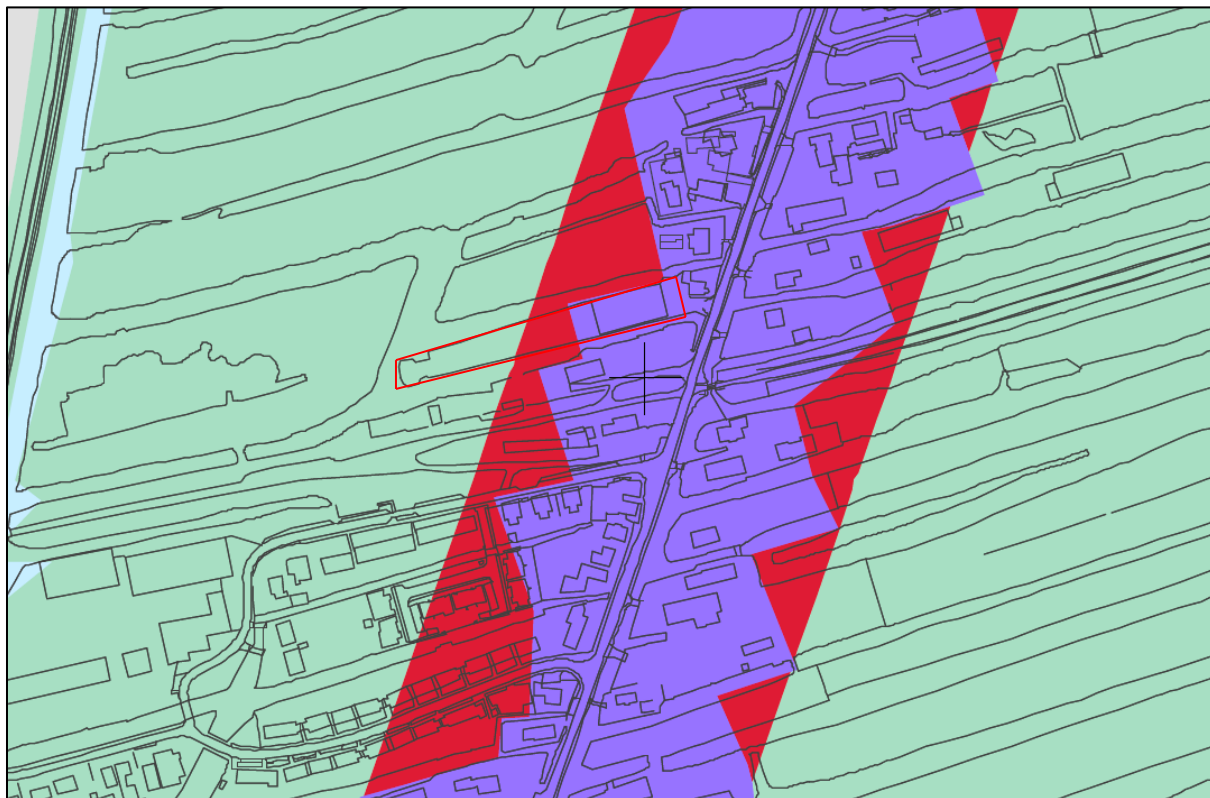


Uitsnede AMK en IKAW kaart met het plangebied rood gemarkeerd.



Als er geen archeologie in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen (oude bestemmingsplannen), dan wordt er onder andere naar de IKAW-kaart en AMK terreinen gekeken. Bij AMK terreinen geldt dat archeologisch vooronderzoek verplicht is bij een plangebied groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Het plangebied ligt volgens de AMK en IKAW kaart voor een deel (paars aangegeven op de kaart) in een gebied van hoge archeologische waarde.

In de Erfgoedverordening De Ronde Venen 2013 is het archeologisch beleid vastgelegd en hieraan is de Archeologische Beleidskaart De Ronde Venen 2011 gekoppeld. Het archeologisch beleid uit deze kaart is in de gemeente De Ronde Venen geldend. Geworden. Het plangebied ligt volgens de beleidskaart in een gezoneerd gebied. Direct aan de Demmerik is een terreindeel dat is geclassificeerd als AWG 2 (onderzoeksplicht bij 50 m² en verstoringen dieper dan 30 cm -Mv). Centraal in het midden van het terrein is een terrein met AWV-1 (onderzoeksplicht bij de bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv) toegekend. Het achterste gedeelte van het perceel heeft het terrein de waardering AWV-6.(onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 1 hectare en verstoringen dieper dan 30 cm -Mv).



Uitsnede Archeologische Beleidskaart De Ronde Venen 2011 met het plangebied rood gemarkeerd.

5.11.2 Conclusie

In het plangebied is door Transect een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd, d.d. 31 december 2018, projectnummer: 160100016. Hierin wordt geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het plangebied laag is en dat er geen bodemvondsten te verwachten zijn binnen het plangebied. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek wordt er geconcludeerd dat er geen nader onderzoek is vereist. De archeologische verwachting voor het plangebied is laag en er zijn geen archeologische belemmeringen en/of bezwaren tegen de voorgenomen (her)ontwikkeling van het plangebied. Er wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Voor de gemeente De Ronde Venen zijn er aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De onderhavige ontwikkeling die door dit plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering worden door de initiatiefnemer gedragen.

De kosten voor de gemeente De Ronde Venen inzake planvorming worden doorberekend aan de initiatiefnemer op grond van artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Er is op 6 november 2018 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente De Ronde Venen en de initiatiefnemer. Er zijn geen aanwijzingen die duiden op financiële onhaalbaarheid van dit plan. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is derhalve voldoende aangetoond.

De initiatiefnemer is bereid om eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen en daartoe is op 6 november 2018 een planschade overeenkomst gesloten tussen de gemeente De Ronde Venen en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is in staat om de eventuele planschadekosten en de kosten inzake het saneren van de grond zelfstandig te voldoen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn en dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling moet zijn besproken met belanghebbenden. Hiermee wordt aansluiting gezocht met artikel 3.1.6 lid 1 sub e Besluit ruimtelijke ordening waarin is bepaald dat er een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Consultatie omwonenden

In de periode juli – september 2016 heeft de initiatiefnemer de omwonenden schriftelijk in kennis gesteld van zijn voornemen om twee schuurwoningen op te richten en het voormalige veilinggebouw op te richten. De omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling kenbaar te maken.

Op verzoek van initiatiefnemer heeft er op 10 januari 2017 een gesprek met de omwonenden plaatsgevonden. In dit gesprek zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld hun bezwaren nogmaals kenbaar te maken. Onder verwijzing naar dit gesprek is initiatiefnemer verzocht om rekening te houden met de bezwaren van de omwonenden. Dit heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen die door initiatiefnemer zijn doorgevoerd:

- de afmetingen van de schuurwoningen zijn aangepast (verkleind);
- de afstand tussen de schuurwoningen is vergroot;
- de positionering van de schuurwoningen is aangepast (gespiegeld);

Hiermee is initiatiefnemer tegemoet gekomen aan de wens van de bewoners van de arken om voldoende doorzicht te realiseren vanuit de arken naar het noorden.



Initiatiefnemer heeft bovendien in het inrichtingsplan (groenplan) rekening gehouden met de wensen van omwonenden met betrekking tot de (open) inrichting van het perceel:

- lager groen zonder grote bomen bij de schuurwoningen;
- dichter groen bij de vaarveiling;
- dakpannen, zonnepanelen en zonnecollectoren worden uitgevoerd in matte uitvoering.

Op 12 april 2017 heeft er een tweede bespreking plaatsgevonden met de omwonenden naar aanleiding van de nieuwe situatietekeningen die door initiatiefnemer zijn opgesteld. Deze nieuwe situatietekeningen zijn opgesteld als gevolg van de geconstateerde schaalfout. Er is door initiatiefnemer expliciet rekening gehouden met de correcte kadastrale gegevens.

Op 9 januari 2018 heeft er een derde bespreking plaatsgevonden met de omwonenden inzake de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens dit gesprek heeft initiatiefnemer de onderhavige ontwikkeling toegelicht met behulp van de situatietekeningen en het inrichtingsplan.

Op 14 januari 2020 zijn de omwonenden nogmaals uitgenodigd voor een bijeenkomst en is men in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op de voorgenomen ontwikkeling. Naar aanleiding daarvan is de ontwikkeling op de volgende onderdelen aangepast:

- de afmetingen van de schuurwoningen zijn wederom aangepast (2 meter korter en 1 meter breder);
- de afstand tussen de schuurwoningen is wederom vergroot (naar 24 meter);
- de maximale inhoud van de schuurwoningen is terug gebracht tot 900 m³ en dit is opgenomen in het bestemmingsplan;
- de eerste schuurwoning wordt met uitzondering van de veranda gebouwd in het bouwvlak van de bestaande loods;
- de parkeerplaatsen ter plaatse van de woning Demmerik 56 zijn aangepast.

Initiatiefnemer heeft de reacties van de omwonenden vastgelegd in een verslag en dit verslag is als bijlage toegevoegd.

Op basis van de diverse consultaties is er in voldoende mate kennis genomen van de bezwaren en wensen van de omwonenden. Bij de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden op grond van het bovenstaande zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden voor wat betreft de inrichting van het plangebied.

Wettelijk (voor)overleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Demmerik 58 Vinkeveen' aan de volgende instanties gezonden:

1. Provincie Utrecht
2. Waternet
3. MooiSticht
4. Veiligheidsregio Utrecht

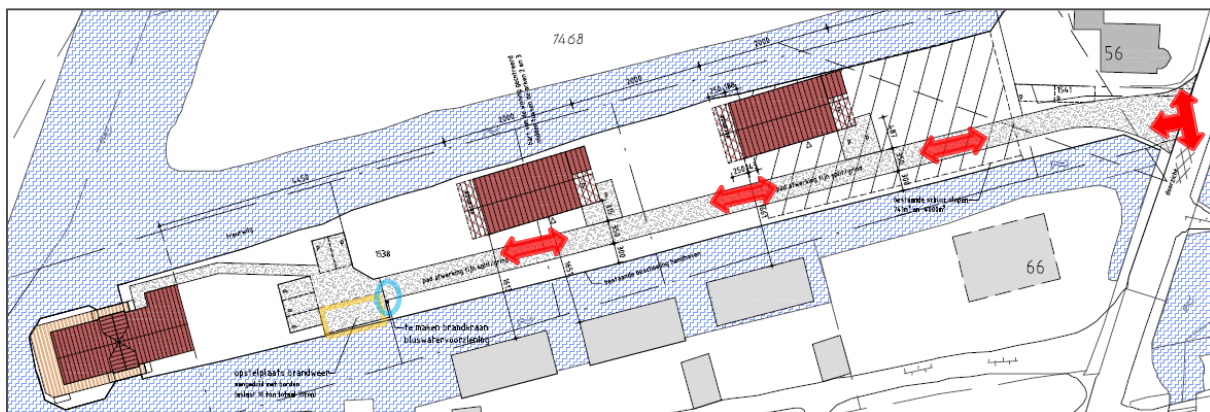


Alleen de Veiligheidsregio Utrecht heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een advies uit te brengen. In de brief d.d. 20 november 2019 stelt de Veiligheidsregio Utrecht vast dat:

- het stedenbouwkundig ontwerp in onvoldoende mate laat zien of het plangebied toegankelijk is voor hulpdiensten;
- daarnaast is het plangebied in onvoldoende mate voorzien van bluswatervoorzieningen.

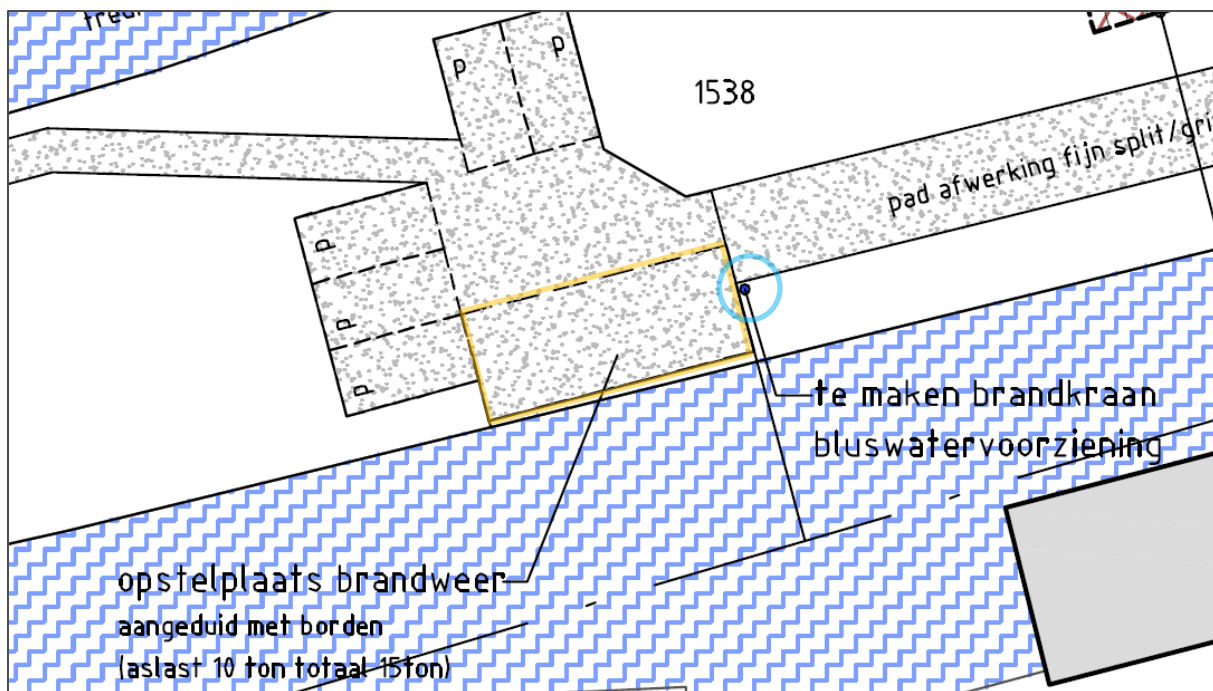
Reactie op advies Veiligheidsregio Utrecht

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten. Via de Demmerik is het plangebied toegankelijk en er is een opstelplaats gecreëerd voor de brandweer en hulpdiensten aangeduid met borden. Wij zijn van mening dat het plangebied hiermee voldoende toegankelijk is voor de hulpdiensten.



Toegankelijkheid plangebied voor hulpdiensten (rood aangegeven)

In het plangebied is ook een bluswatervoorziening gerealiseerd ten behoeve van de brandweer. Wij zijn van mening dat het plangebied hiermee in voldoende mate is voorzien van een bluswatervoorziening.



Locatie opstelplaats brandweer en hulpdiensten (oranje aangegeven) en locatie bluswatervoorziening (blauw aangegeven)

Inspraak

Het bestemmingsplan heeft van 13 februari 2021 t/m 29 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

7. Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

In een bestemmingsplan worden de regels voor het gebruik en het bebouwen van grond vastgelegd. Er wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies zijn toegestaan en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Om het dit juridisch-planologisch mogelijk te maken dient er een ruimtelijk besluit te worden opgesteld dat bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. In de toelichting staat beschreven welke beleidskeuzes er zijn gemaakt en in de regels staan per bestemming de specifieke regels met betrekking tot bouwen en het gebruik van gronden. De plankaart geeft weer aan welke gronden welke bestemming is toegekend.

Het opstellen van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen. Het gaat daarbij om de standaardisering en digitalisering en in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012 zijn hiervoor bepalingen opgenomen. Een bestemmingsplan opgesteld volgens deze bepalingen 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.



Het volledige bestemmingsplan kan geraadpleegd worden via www.ruimtelijkeplannen.nl en door de interactie met de verbeelding worden de regels van de betreffende bestemming weergegeven. De toelichting is ook raadpleegbaar, maar is juridisch gezien niet bindend.

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan is gehanteerd en hoe dit uiteindelijk is vertaald in de toegekende bestemmingen. Er volgt tevens een korte toelichting per artikel van de planregels.

7.2 Plansystematiek

Voor de plansystematiek is uitgegaan van het erfadvies van de ervenconsulent Utrecht. Dit betekent dat het groene karakter en de relatie tussen het landschap en de locatie als uitgangspunt is genomen en is aangevuld.

De schuurwoningen en het veilinggebouw krijgen de bestemming wonen, waarbij er is gekozen voor een stoer en schuurachtig volume met passend materiaal- en kleurgebruik.

De regels zijn uniform opgesteld, met dien verstande dat de er voor de schuurwoningen een andere goothoogte (4 meter) is vastgesteld in vergelijking met het veilinggebouw (6 meter). Voor alle woningen geldt dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan en erkers en entreeportalen zijn slechts onder voorwaarden toegestaan.

Om de unieke relatie met het omringende landschap te waarborgen is er gekozen voor de bestemming groen. De toegangsweg vanaf Demmerik krijgt de bestemming verkeer.

7.3 Planregels

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierin zijn regels opgenomen over onder andere de indeling van de planregels en de naamgeving van bestemmingen. De planregels kennen standaard vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel moet voorkomen dat er bij de uitvoering van het bestemmingsplan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Dit artikel moet voorkomen dat er interpretatieverschillen voorkomen bij de toepassing van de regels.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Tuin-Landschappelijk

De bestemming 'Tuin-Landschappelijk' heeft betrekking op de groenstroken en op de inrichting van het plangebied. In de bestemming "Tuin-Landschappelijk" zijn onder andere groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, tuinen, waterpartijen, steigers, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De instandhouding van de openheid en de unieke relatie met het omringende landschap moet behulp van de bestemming 'Tuin-Landschappelijk' worden gewaarborgd.

Artikel 4: Verkeer-Verblijfsgebied

De toegangsweg heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de wegverharding.

Artikel 5: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de schuurwoningen en het veilinggebouw gebouwd moeten worden. De maximale goothoogte en de maximale inhoud van de schuurwoningen is op de verbeelding aangegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel staan algemene bouwregels, die in het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze hebben betrekking op ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan enkele gebruiksregels die van toepassing zijn in het gehele plangebied.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geldt als flexibiliteitsbepaling. Er worden enkele gevallen genoemd, waarin in afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het gaat om beperkte afwijkingen van de genoemde maten en het bouwen van nutsvoorzieningen.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmings- en aanduidingsvlakken, bouwgrenzen en/of aanduidingen.



Artikel 11: Algemene procedureregels

Dit artikel heeft betrekking op de procedure die gevolgd moet worden bij het nemen van een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen.

Artikel 12: Overige regels

Dit artikel heeft betrekking op het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid met inachtneming van het Beleidsplan Verkeer 2017-2021

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht

Dit artikel bevat overgangsregels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. Het gaat hierbij specifiek om de rechtstoestand van bouwwerken die op het tijdstip van het ter visie leggen van dit ontwerpbestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en die afwijken van de regels van dit plan. Ook zijn overgangsregels opgenomen ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan. Voor zowel bouwwerken als gebruik van gronden en bouwwerken geldt voorts de uitzondering dat het overgangsrecht niet van toepassing is op een bouwwerk of gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 14: Slotregel

De titelbepaling geeft citeertitel van het plan aan: bestemmingsplan “Demmerik 58 Vinkeveen”