

TOELICHTING

VAN HET

***VOORONTWERP* BESTEMMINGSPLAN**

DOORVAART DE HEUL VINKEVEEN

GEMEENTE DE RONDE VENEN

Opdrachtnummer : 92.05

IDnr. : NL.IMRO.0736.BPP056DeHeul-vo01

Datum : maart 2022

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Huidig planologisch kader	6
1.4	Opzet van de toelichting	10
2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Historie.....	11
2.3	Huidige situatie	13
3	BELEIDSKADER	20
3.1	Inleiding	20
4	NIEUWE SITUATIE	21
4.1	Het initiatief	21
4.2	Nieuwe Doorvaart De Heul	22
4.3	Nieuwe bouwkavels.....	26
4.4	Vertaling in het bestemmingsplan	27
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	Inleiding	30
6	JURIDISCHE ASPECTEN	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Opbouw regels en verbeelding.....	32
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
8.1	Vorbereidingsfase.....	39
8.2	Ontwerpfase.....	39
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	40

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Rondom Vinkeveen zijn er veel mogelijkheden voor waterrecreatie. Via de Demmerikse Sluis kan naar Abcoude en Amsterdam gevaren worden, via Wilnis naar Mijdrecht en de Nieuwkoopse Plassen, via de Loosdrechtse Plassen over de Vecht naar Utrecht. Ook kan er gevaren worden over de Vinkeveense Plassen. Bij waterrecreanten is het gebied dan ook zeer populair, te meer vanwege het heldere water, de strandjes, de vele eilanden, in combinatie met de aanwezige jachthavens en horeca/ restaurants.

Er is echter een knelpunt in de vaarroute van de Vinkeveense Plassen en Demmerikse Sluis, via de Geuzensloot en de Heulsloot naar de Ringvaart en vice versa; ook wel bekend als 'knelpunt De Heul'. De Geuzensloot is namelijk ter hoogte van Demmerik/Herenweg erg smal. Ook moeten hier twee ophaalbruggen worden gepasseerd: de loopbrug naar de Herenweg 16 t/m 30 en de Heulbrug in de Herenweg/Demmerik. Deze situatie levert op drukke dagen problemen op. Er is onvoldoende ruimte om elkaar te passeren en geen mogelijkheid om aan te meren. Deze situatie is al eerder aanleiding geweest voor een plan om dit knelpunt aan te pakken door een nieuwe vaarweg te graven over het eerste perceel aan de oostzijde van Demmerik (het "kermisterrein"). Dit plan is in 2010 afgewezen door de gemeenteraad. De belangrijkste reden was de weerstand tegen het intensieve programma bij deze aanpak, met onder andere voorzieningen voor een ijsvereniging en kanovereniging en recreatieve voorzieningen.

Een burgerinitiatief van de Stichting Ontwikkeling Achter de Heul uit 2013 is aanleiding geweest voor een nieuw plan voor de aanpak van een verbeterde vaarroute aan de oostzijde van de Heulbrug. Als reactie op dit burgerinitiatief heeft de gemeente De Ronde Venen in december 2016 aan de Gebiedscommissie Utrecht-West gevraagd een verkenning uit te voeren naar de haalbaarheid van het realiseren van een doorvaart bij de Heul voor een veilige en vlotte doorvaart. Er is een klankbordgroep samengesteld en in de periode december 2016 tot oktober 2017 zijn meer dan 30 gesprekken gevoerd met grondeigenaren, omwonenden, lokale organisaties, ondernemers en diverse beleidsinstanties. Vervolgens is op 30 januari 2020 door de gemeenteraad besloten tot diverse investeringen in recreatieve voorzieningen in de gemeente De Ronde Venen. Onderdeel daarvan is het project 'Doorvaart De Heul'.

In dit raadsbesluit is ook aangegeven dat voor dit project een plan van aanpak wordt opgesteld. Hierop is door BWZ Ingenieurs bv een nieuw schetsontwerp voor de vaarverbinding vervaardigd, met een nieuw aan te leggen doorvaart oostelijk van de Heulbrug in het eerste perceel aan de oostzijde van Demmerik (ook bekend als het "kermisterrein"). Vervolgens buigt de nieuwe doorsteek af in noordelijke richting, achter de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Herenweg (het "Heuleiland"), waarna wordt aangesloten op de bestaande Geuzensloot en de watergang tussen de lintbebouwing aan de oostzijde van de Herenweg en het zogenoemde dijksterrein. In de rapportage 'Vaarverbinding de Heul te Vinkelveen – Schetsontwerp' (juli 2021) is hiervan verslag gedaan, waarbij ook aandacht besteed is aan een programma van eisen die andere bestuursorganen (Rijk, provincie en waterschap) aan een dergelijke vaarverbinding stellen, evenals wensen van omwonenden en belanghebbenden.

De nieuw aan te leggen vaarverbinding wordt haalbaar en uitvoerbaar geacht, te

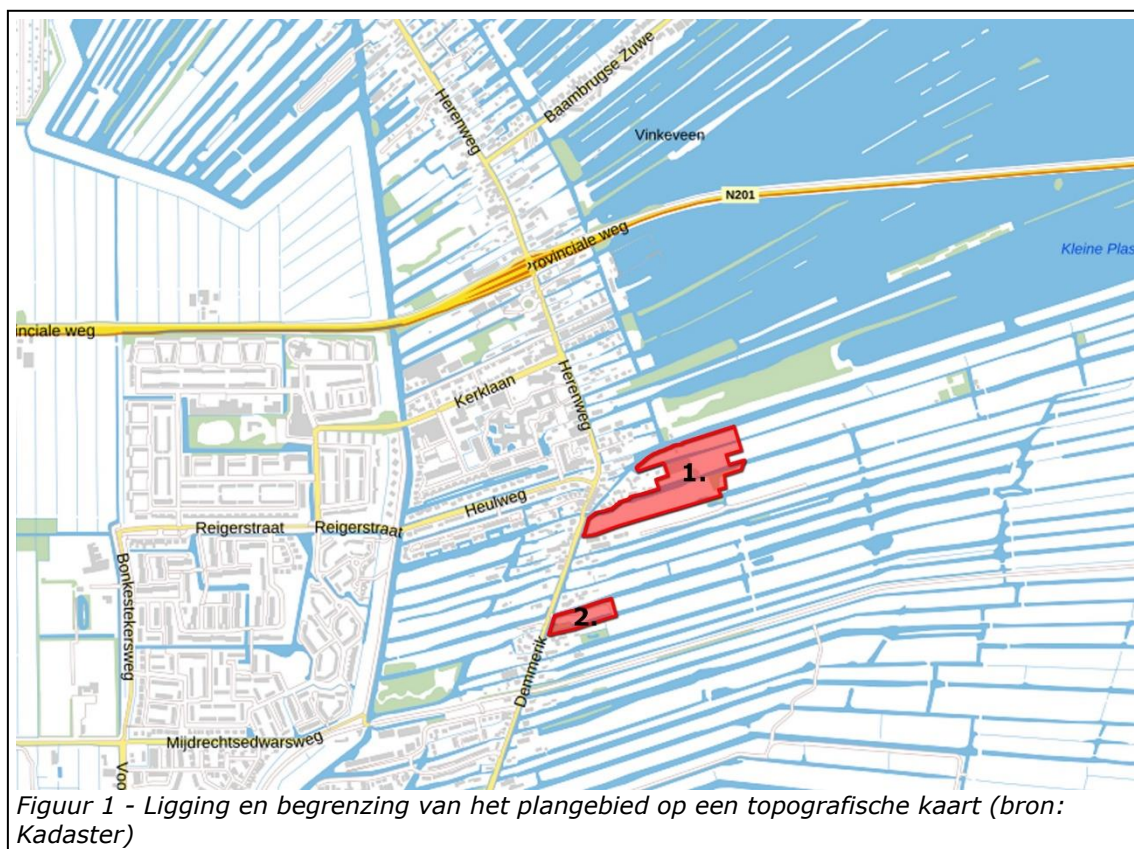
meer omdat de huidige drie particuliere grondeigenaren mee werken aan de realisering van de doorvaart. Hiervoor worden de drie grondeigenaren gecompenseerd met drie bouwkvavels achter de bestaande bebouwing op het "Heuleiland" en één bouwkvavel aan de oostzijde van Demmerik.

De nieuwe vaarverbinding, in combinatie met onder ander een wandelpad en een passantensteiger, evenals de nieuwe bouwkvavels en ook nieuw aan te leggen parkeerplaatsen, passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de voornoemde ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan 'Doorvaart De Heul Vinkeveen' voorziet hierin.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op twee deelgebieden:

1. de locatie waar de aanleg van de nieuwe vaarverbinding De Heul is voorzien, met noordelijk daarvan de 3 'compensatie bouwkvavels' op het "Heuleiland";
2. het perceel aan Demmerik waar één compensatie bouwkvavel is voorzien.



Deelgebied 1 ligt ten zuidoosten van de kern Vinkeveen, direct zuidelijk van de Geuzensloot, en heeft betrekking op meerdere kadastrale percelen. De nieuwe watergang wordt voor het grootste deel aangelegd op gronden die nu nog hoofdzakelijk een agrarische functie hebben en in gebruik is als ponyweide. Bovendien vindt op dit terrein twee keer per jaar een evenement plaats: de kermis en Vinkefest. Daarom is dit perceel ook bekend als 'het kermisterrein'.

Deelgebied 1 wordt in het noordwesten begrensd door diverse woningen aan de Herenweg (nrs. 16 t/m 30). Deze woningen met bijbehorende erven en tuinen liggen wat verder van de Herenweg af ('in de tweede lijn') en maken deel uit van het "Heuleiland". De 'compensatie bouwkvavels' zijn ook op het "Heuleiland" voorzien, op de locatie waar een vervallen kassencomplex als onderdeel van een voormalig tuinbouwbedrijf aanwezig is evenals een perceel direct noordelijk daarvan. In het zuiden en het oosten grenst deelgebied 1 aan het open polderlandschap. De Geuzensloot zorgt voor een begrenzing in het noorden. De begrenzing van dit deelgebied is afgestemd op een combinatie van de kadastrale percelen en de bestemmingsgrenzen uit de vigerende bestemmingsplannen, en heeft daarmee een omvang van ruim 3,8 hectare.



Figuur 2 - Ligging en begrenzing van deelgebied 1 op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

Deelgebied 2 ligt ca. 200 meter zuidelijker, direct oostelijk van Demmerik. Demmerik is een bebouwingslint in Vinkeveen, onderdeel van het oorspronkelijke boerderijenlint Donkereind-Demmerik-Herenweg-Achterbos. De gronden hebben momenteel een agrarische functie en zijn momenteel hoofdzakelijk als weiland in gebruik. Het gebied is kadastraal bekend onder gemeente Vinkeveen, sectie G, perceelnummer 467 en heeft een totale omvang van ca. 6.900 m² (0,69 hectare). Zowel in het noorden, zuiden en westen wordt het deelgebied begrensd door sloten. Meer ten zuidoosten en noordoosten van het deelgebied zijn gronden aanwezig die deel uitmaken van Natuurreservaat Demmerik. De ligging en begrenzing van deelgebied 2 is in figuur 3 weergegeven.



1.3 HUIDIG PLANOLOGISCH KADER

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn verschillende vigerende bestemmingsplannen van toepassing. Het betreft de volgende plannen:

Voor deelgebied 1 (Doorvaart De Heul)

- Bestemmingsplan 'Kom Vinkeveen', vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 20 december 2012, en gedeeltelijk onherroepelijk in werking getreden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 februari 2014;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 28 juni 2018;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied-West', vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 21 februari 2019, en gedeeltelijk onherroepelijk in werking getreden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 november 2021;

Voor deelgebied 2 (Demmerik)

- Bestemmingsplan '1e herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003', vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 15 juni 2009;
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 28 juni 2018.

1.3.2 Huidige bestemming(en) deelgebied 1

In figuur 4 is een uitsnede van de verbeeldingen behorend bij de vigerende bestemmingsplannen ter hoogte van deelgebied 1 opgenomen.

De gronden binnen deelgebied 1 hebben hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied-West'. Uit de bijbehorende regels (artikel 4) blijkt dat deze gronden daarmee zijn bestemd

voor grondgebonden agrarische bedrijven. Maar ook extensief recreatief medegebruik is toegestaan, evenals bestaande, legale nevenfuncties en bijbehorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.



Figuur 4 - Uitsnede verbeeldingen behorend bij de vigerende bestemmingsplannen ter hoogte van deelgebied 1 (rood omlijnd).
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens is aangegeven dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud, versterking en ontwikkeling van natuurwaarden (in de vorm van grote open wateren, sloten en slootkanten, oevers, moeras en natte voedselarme graslanden, houtkades, bos en struweel en droge zandgronden, weidevogelgebied) en behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van openheid en verkavelingspatronen. Ook is voor deze gehele agrarische bestemming gebiedsaanduiding 'milieuzone - veengebied kwetsbaar voor oxidatie' van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat bodembewerkingen in agrarische bestemmingen, die tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, niet zijn toegestaan.

Agrarische bedrijven en gebouwen zijn niet toegestaan omdat ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is. De gebiedsaanduiding 'overige zone – landbouwgebied', die ook over de agrarische bestemming ligt en waaraan een regeling voor vergroting van het agrarisch bouwvlak gekoppeld is, heeft daarmee geen functie voor de gronden in dit deelgebied.

Verder zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische (verwachtings)waarden en is hiervoor een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen, te weten:

- Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b (zuidwestelijk deel);
- Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 6 (oostelijk en noordelijk deel).

Volgens deze dubbelbestemmingen (artikel 28) is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan

Het noordwestelijke plandeel van deelgebied 1 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Vinkeveen' en heeft verschillende bestemmingen (zie ook figuur 4). Het meest noordelijk gelegen perceel en grenzend aan de Geuzensloot heeft de bestemming 'Groen' (artikel 10) en is daarmee bestemd voor groenvoorzieningen, met onder meer bijbehorende toegangswegen en -paden, fiets- en wandelpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarbij mogen uitsluitend bij de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

De gronden op het perceel ten zuiden hiervan heeft overwegend de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' (artikel 3). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor tuinbouw en kassen met daarbij behorende toegangswegen en -paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan omdat ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is. Wel mogen kassen gebouwd worden, waarvan de maximale toegestane goot- en bouwhoogte is gesteld op respectievelijk 4,5 meter en 9 meter.

De tussenliggende sloten in het noordwestelijke plandeel van deelgebied 1 hebben de bestemming 'Water' (artikel 20) en zijn daarmee bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, scheepvaartverkeer en watersport, groenvoorzieningen, met de daarbij behorende bermen en taluds, duikers voor kruisingen met wegverkeer en nutsvoorzieningen.

Ook hier mogen slechts in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor steigers gelden specifieke bouwregels.

Verder is voor het noordwestelijke plandeel van deelgebied 1 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 26) van toepassing, waarmee de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden (de bestaande strokenverkaveling). Hiervoor geldt onder meer dat het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen, zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan.

Tot slot is ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' van toepassing. In dit (paraplu) bestemmingsplan zijn uniforme regels voor parkeernormen vastgelegd, afgestemd op het "Beleidsplan Verkeer 2017-2021".

1.3.3 Huidige bestemming(en) deelgebied 2

Voor de gronden binnen deelgebied 2 gelden de bestemmingen 'Agrarische doeleinden' (16) en 'Water' (artikel 29). Zie hiervoor ook figuur 5.

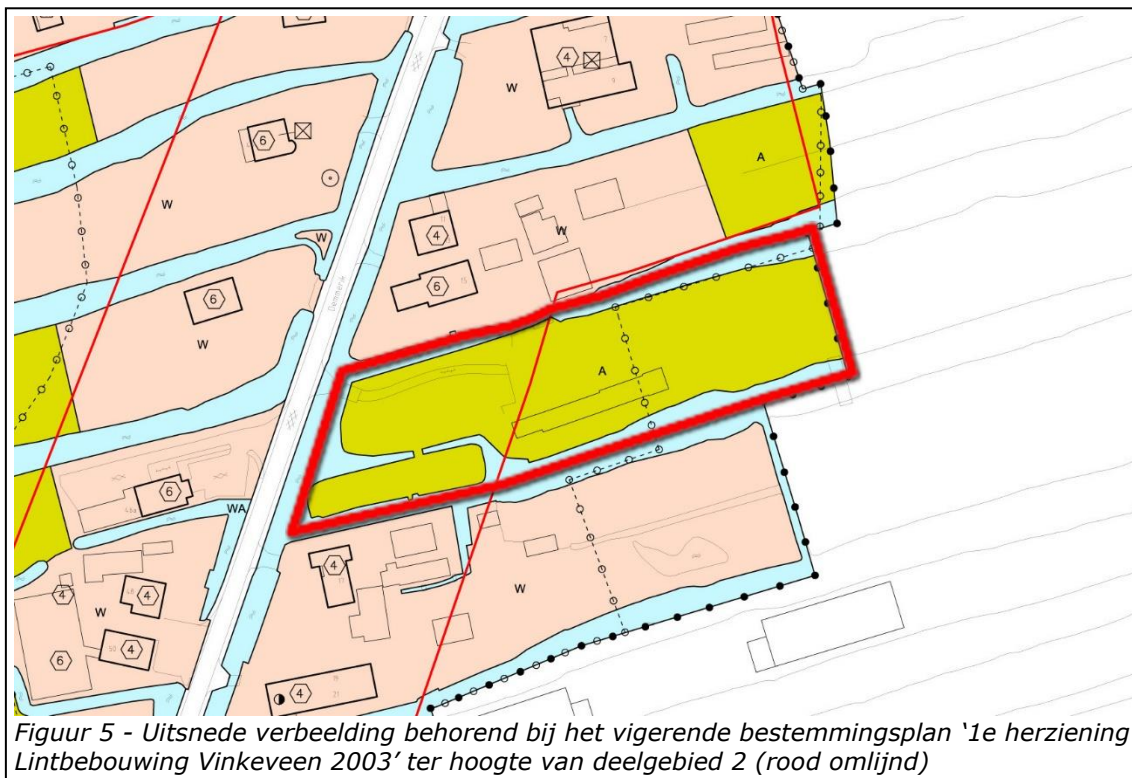
Gronden met de agrarische bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een bestaand agrarisch bedrijf, evenals tuinen en erven, gras- en akkerland, ontsluitingsverhardingen, groenvoorzieningen en watergangen. Daarbij zijn ook tijdelijke ondersteunende kassen en tunnels toegestaan.

Binnen het aangeduide bouwvlak zijn bovendien bedrijfsgebouwen en 1 dienstwoning per agrarisch bedrijf toegestaan.

De rondom gelegen sloten hebben de bestemming 'Water' en zijn bestemd voor waterlopen, waterhuishouding en waterberging, alsmede voor recreatieve

doeleinden, met de daarbij behorende taluds en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder is op de verbeelding ook de provinciale 'rode contour' weergegeven. Hieraan zijn specifieke bouwregels verbonden, met name in relatie tot het bouwen van bijgebouwen bij woningen en bouwregels voor woonschepenligplaatsen.



Tot slot geldt ook voor dit deelgebied het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', waarin uniforme regels voor parkeernormen zijn vastgelegd, afgestemd op het "Beleidsplan Verkeer 2017-2021".

1.3.4 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Uit het voorgaande volgt dat de gronden waar de nieuwe vaarverbinding De Heul wordt beoogd grotendeels een agrarische bestemming hebben. Het graven van een nieuwe watergang voor recreatieve doeleinden is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook de aanleg van een passantensteiger, evenals parkeerplaatsen is niet zonder meer toegestaan.

De beoogde nieuwe bouwkavels in deelgebied 1 hebben de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' en de beoogde bouwkavel in deelgebied 2 (Demmerik) heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden' en ligt buiten het daarin aangegeven bouwvlak. Het bouwen van nieuwe woningen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

Om de nieuwe vaarverbinding De Heul, in combinatie met onder ander een wandelpad en een passantensteiger, evenals de nieuwe bouwkavels en ook nieuw aan te leggen parkeerplaatsen mogelijk te maken dient dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 INLEIDING

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan kort op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en omgeving. Vervolgens wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven, uitgesplitst in de twee verschillende deelgebieden.

2.2 HISTORIE

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

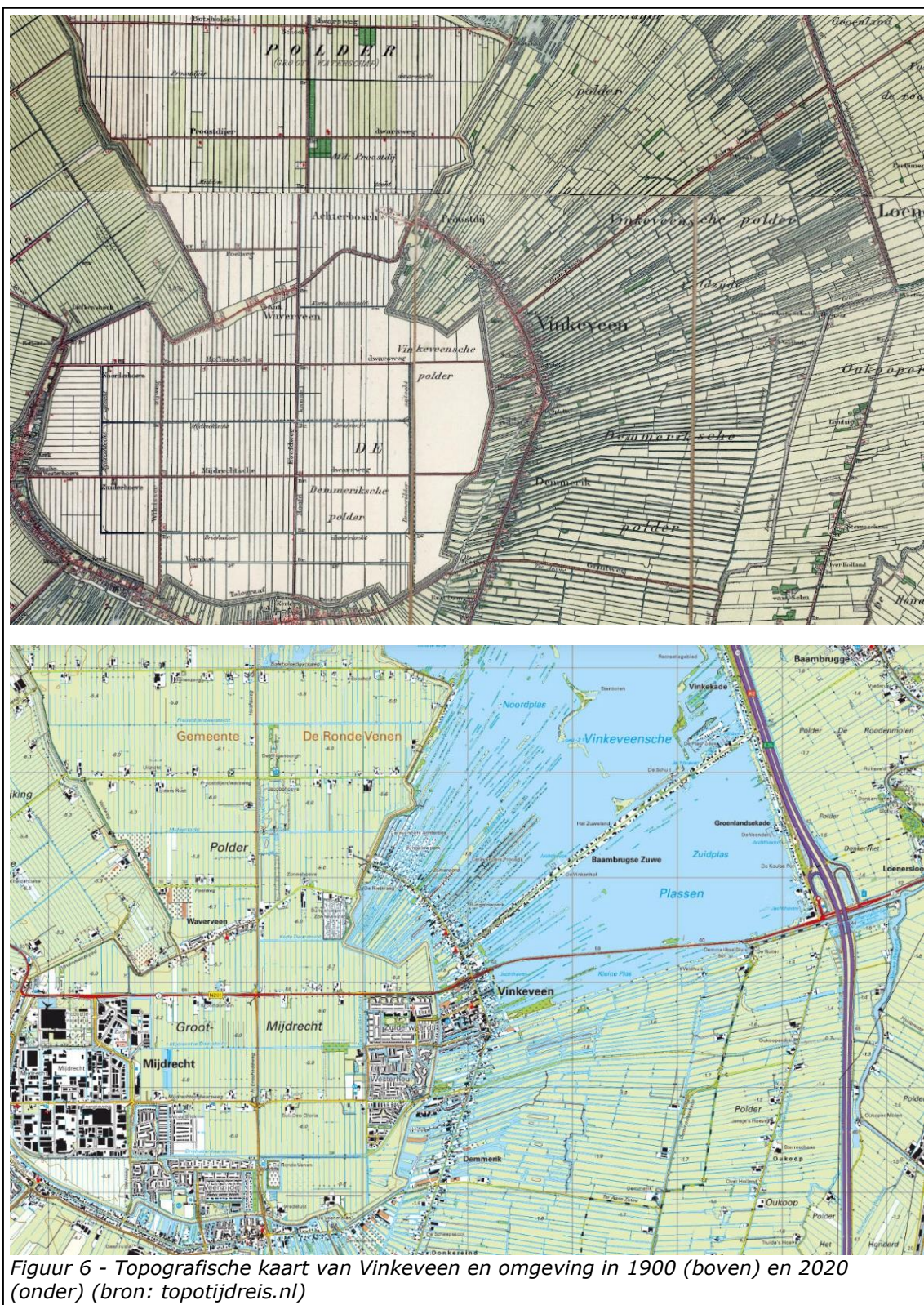
Vinkeveen is gelegen in het Vecht- en plassengebied, dat wordt gekenmerkt door veenweiden, plassen en meren. Het gebied wordt doorsneden door kronkelende veenriviertjes, zoals de Angstel, de Waver, de Amstel en de Vecht. Door de aanwezigheid van de stromen en het natte veenlandschap is het gebied te karakteriseren als een waterrijk gebied. De oudste landschappelijke structuren bestaan uit de veenriviertjes en de oude kreekruggen. In de loop van de tijd is het gebied door mensen geschikt gemaakt voor bewoning. In de middeleeuwen werd het moerasbos ontgonnen door het aanleggen van lange watergangen, die het veenrijke gebied konden ontwateren. Door het inklinken van het land werd de ontwatering steeds lastiger. Het land werd steeds natter en kon enkel nog voor veeteelt gebruikt worden. Vanaf ongeveer 1700 werd ook de turfwinning belangrijk. Grote delen land kwamen hierdoor onder water te staan. Hierdoor was er steeds minder landbouwgrond beschikbaar. Ook vormden de plassen een bedreiging voor de omliggende dorpen. Daarom werd besloten tot het droogmaken van een aantal plassen. Hierdoor zijn in de tweede helft van de achttiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw nieuwe polderlandschappen ontstaan.

Van de verschillende dorpen in de gemeente is Vinkeveen het langst een veendorp gebleven. De vervening (turfwinning) startte ook relatief laat, eind 19^e eeuw, en als gevolg daarvan zijn de kenmerkende stroken land (de legakkers) ontstaan, die gescheiden worden door water (de trekgraten).

Na de Tweede Wereldoorlog nam het economische belang van de turfwinning ook in Vinkeveen af en aanvankelijk was het de bedoeling ook deze veenplassen weer droog te maken. Maar daar werd in de jaren '50 van de vorige eeuw van afgezien. Vrees voor sterke kwel, zoals in de droogmakerijen bij Mijdrecht en Wilnis, heeft daarbij een rol gespeeld, maar ook de waardering voor de natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden van de veenplassen. Van grote betekenis was ook de zandwinning in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Dit zand werd gebruikt voor de aanleg van de Amsterdamse woonwijk Bijlmer en een deel van de A2 (verbreding).

De Vinkeveense Plassen kunnen daarbij worden onderverdeeld in drie plassen: de Noordplas, de Zuidplas en de Kleine Plas.

De Noordplas is de grootste van de drie en op sommige plaatsen vijftig tot tachtig meter diep. Dit als gevolg van de genoemde zandwinning. De grote waterdiepte op de Noordplas geeft een hoge golfslag. Om de nog overgebleven legakkers en de oevers van de plassen (met name Groenlandse- en Vinkenkade en Baambrugse Zuwe) tegen deze golfslag te beschermen zijn twaalf zandeilanden opgespoten. Deze eilanden met beschoeiing dienen niet alleen als dijken om de golven te breken, maar vormen ook een unieke locatie voor recreatie.



De Zuidplas, ook wel Middenplas genoemd, ligt tussen de N201 en de Baambrugse Zuwe in.

De Kleine Plas bevindt zich ten zuiden van de N201 en wordt in het zuiden begrensd door de Geuzensloot, waaraan ook deelgebied 1 in voorliggend bestemmingsplan grenst.

2.2.2 Bewoningsgeschiedenis

De bewoningsgeschiedenis van het gebied gaat terug tot de elfde eeuw. Met het geschikt maken van het gebied voor landbouw, werd het gebied ook geschikt voor bewoning. Het bebouwingslint bestaande uit Achterbos, Herenweg, Demmerik en Donkereind fungeerde als ontginningsbasis. De boerderijen werden aan dit lint gebouwd. Zo ontstonden er een aantal buurtschappen aan het lint.

Als gevolg van de turfwinning veranderde het karakter van de bebouwing in Vinkeveen. Aangezien aan de westzijde van het boerderijenlint grote plassen ontstonden, nam het agrarisch belang van dit gebied af. Aan deze kant ontstonden op de veel ondiepere kavels op tuinbouw gerichte bedrijven. Het bebouwingslint werd in de loop van de tijd verdicht met nieuwe bebouwing. De buurtschappen groeiden aan elkaar tot één langgerekt bebouwingslint.

Aan de oostzijde hebben de veeteeltbedrijven zich langer kunnen handhaven, totdat ook dit gebied werd verveend. In deze periode heeft ook verdichting vanaf het lint plaatsgevonden. In de tweedelijns bebouwing (de zogenaamde werfbebouwing) werden arbeiders- en turfstokerswoningen opgericht. In de loop van de tijd zijn de bebouwingslinten verder verdicht.

2.3 HUIDIGE SITUATIE

2.3.1 Deelgebied 1 (Doorvaart De Heul) en omgeving

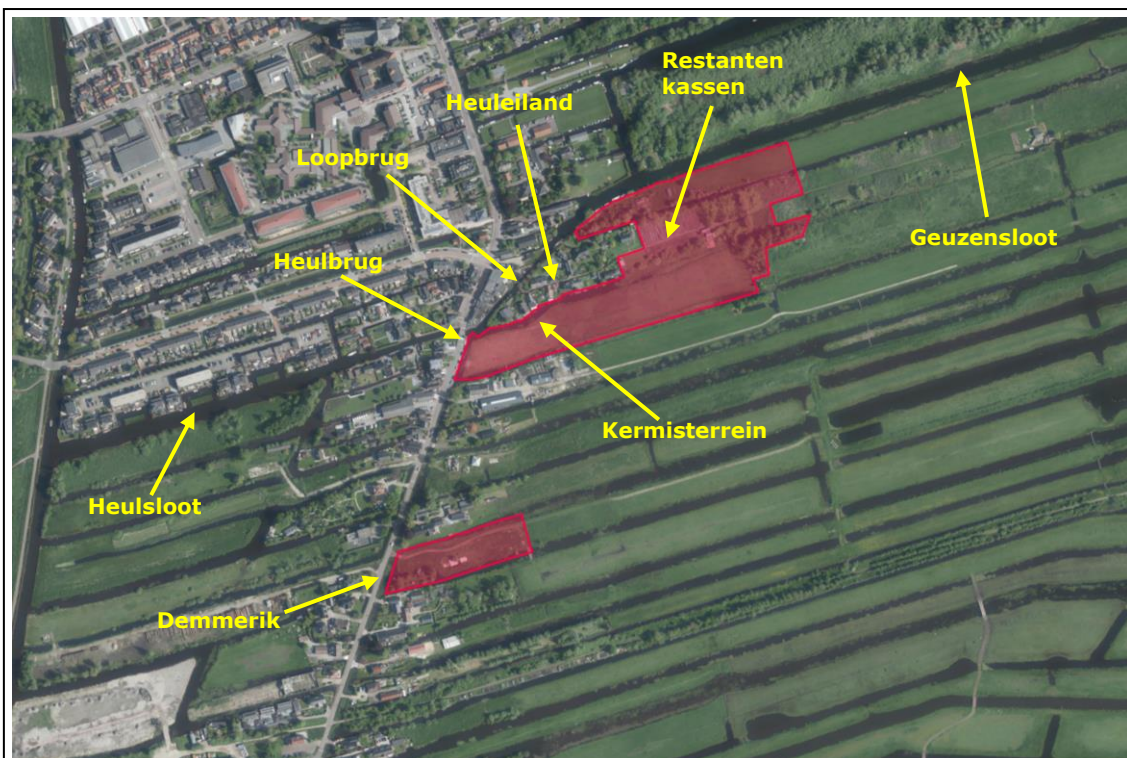
Deelgebied 1 ligt ten zuidoosten van de kern Vinkeveen, direct ten zuiden van de Geuzensloot. De beoogde nieuw te graven watergang, waarmee er een betere doorvaart van de Geuzensloot naar de Heulbrug (en vice versa) ontstaat, vindt plaats op gronden die nu nog hoofdzakelijk een agrarische functie hebben en in gebruik is als ponyweide. Zoals reeds in de inleiding van dit bestemmingsplan is aangegeven vinden op dit terrein bovendien evenementen plaats (de kermis en het Vinkefest), waardoor dit perceel ook bekend staat als 'het kermisterrein'. Voor deze evenementen is een bruggenhoofd gemaakt voor een tijdelijke brug naar de Demmerik/Herenstraat.

Noordelijk van dit 'kermisterrein' zijn nog twee percelen aanwezig die door de nieuw te graven watergang worden doorsneden. Het betreft een perceel als onderdeel van een voormalige tuinderij waar de restanten van de kassen nog staan, met noordelijk daarvan een perceel dat vooral als tuin/ groen/ schapenweide in gebruik is.

De structuur van de betreffende percelen wordt gevormd door het verkavelingspatroon van de polder Groot Wilnis-Vinkeveen, oostelijk en haaks op het bebouwingslint van Vinkeveen.

Ten noordwesten van deelgebied 1 en gescheiden door een sloot zijn diverse woningen (Herenweg nrs. 16 t/m 30) aanwezig, waarbij in de sloot ook een enkele drijvende woning gesitueerd is. Deze woningen met bijbehorende erven en tuinen liggen wat verder van de Herenweg af ('in de tweede lijn') en laten zich typeren als de eerdergenoemde werfbebouwing. Vanaf de Herenweg is steeds verder naar achter gebouwd op een langgerekt perceel dat haaks op de weg ligt en tevens omringd wordt door water. Deze locatie staat om die reden ook bekend als het "Heuleiland". De woningen van de werfbebouwing Herenweg 16 t/m 30 zijn ontsloten via een looppad met een loopbrug. Het looppad komt via een steeg uit op de Herenweg.

Ten zuiden van het 'kermisterrein' is een agrarisch bedrijf aanwezig, waar ook gewoond wordt.



Figuur 7 – ligging plangebied

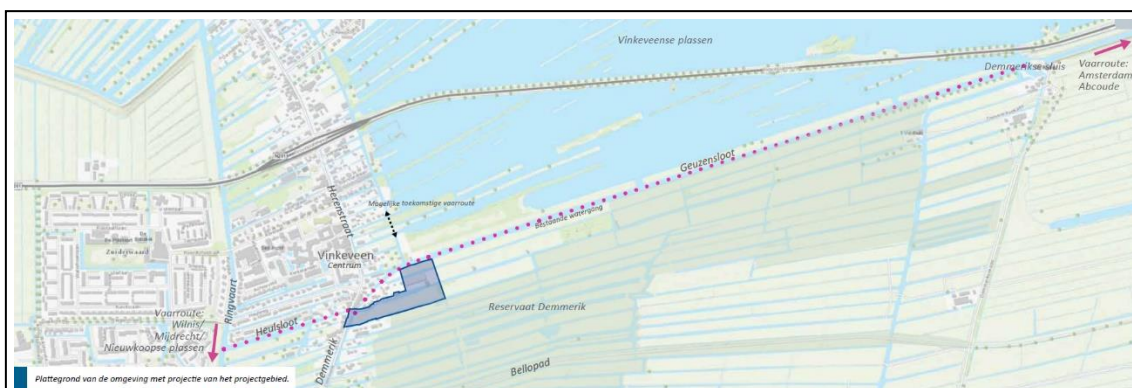
Ten westen van het plangebied (deelgebied 1) ligt het bebouwingslint van Vinkeveen en de Heulbrug, met ten noorden van de brug de Herenweg en ten zuiden van de brug Demmerik. Aan Demmerik liggen in de buurt van het plangebied woningen. Aan de Herenweg een combinatie van woningen, winkels en horeca. Herenweg en Demmerik zijn onderdeel van de hoofdontsluitingsroute van het dorp Vinkeveen, zowel voor doorgaand als voor bestemmingsverkeer. De Heulbrug is een bediende ophaalbrug, die op aanvraag opent voor recreatievaart over de Geuzensloot/ Heulsloot.

Ten noorden van het plangebied en de werfbebouwing Herenweg 16 t/m 30 loopt de Geuzensloot. Deze watergang is onderdeel van een sloepenroute. De route leidt richting het oosten naar de Vinkeveense Plassen via de brug onder de N201 en via de Demmerikse Sluis en de Amstel naar Abcoude en Amsterdam. De route in westelijke richting leidt via de Heulsloot naar de ringvaart en verder naar Wilnis/Mijdrecht en de Nieuwkoopse Plassen.

De vaarroute wordt met name in de zomer veelvuldig gebruikt, waarbij ook de twee genoemde bruggen nabij het plangebied (de Heulbrug én de loopbrug naar de werfbebouwing Herenweg 16 t/m 30) gepasseerd moeten worden. In 2008 werden er 4.600 passerende boten geteld waarvoor de bruggen geopend werden, in 2016 was dat verdubbeld naar bijna 10.000. De smalle doorvaart, een onoverzichtelijke bocht en de bediening van twee bruggen door één brugwachter leiden met name in de zomermaanden tot diverse stremmingen en (bijna) aanvaringen.

Alle watergangen in en rond het plangebied hebben overigens hetzelfde peil en staan in open verbinding met elkaar. Het watersysteem is onderdeel van het peilgebied Tussenboezem (Vinkeveense Plassen, reservaat Demmerik, Ringvaart, Mijdrechtse Bovenlanden) en heeft een vast peil van -2,15 N.A.P.

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 8 – Ligging plangebied in de omgeving, in relatie tot de vaarroute (bron: Schetsontwerp BWZ)



Figuur 9 – Huidige situatie 'kermisterrein', met op de achtergrond de werfbebouwing op het "Heuleiland" (bron: BWZ Ingenieurs bv)



Figuur 10 – De Heulbrug gezien vanaf de Herenweg (vanuit het noorden), met aan de rechterzijde de Heulsloot (bron: Google Streetview)



Figuur 11 – Geuzensloot in noordoostelijke richting met versmalling in de watergang (bron: BWZ Ingenieurs bv)



Figuur 12 – Pad in oostelijke richting naar het voormalige kassencomplex/bedrijf

2.3.2 Deelgebied 2 (Demmerik)

Deelgebied 2 ligt ca. 200 meter ten zuiden van deelgebied 1, direct oostelijk van Demmerik. Zoals reeds aangegeven is Demmerik een bebouwingslint in Vinkeveen, onderdeel van het oorspronkelijke boerderijenlint Donkereind-Demmerik-Herenweg-Achterbos. De gronden hebben momenteel een agrarische functie en zijn momenteel hoofdzakelijk als weiland in gebruik. Het westelijke gedeelte van het perceel ligt daarbij binnen de contour van het 'stedelijk gebied' van Vinkeveen. Zowel in het noorden, zuiden en westen wordt het deelgebied begrensd door sloten. Deze sloten zorgen voor een scheiding tussen de aangrenzende en langgerekte percelen die eveneens haaks op de weg staan. Deze percelen, zowel ten noorden en ten zuiden van het plangebied maar ook aan de overzijde van de weg, zijn in gebruik als woonperceel waarop vrijstaande woningen gesitueerd zijn. Deze woningen zijn als onderdeel van het bebouwingslint in hoofdzaak met de voorgevel op de weg georiënteerd. Maar omdat deze woningen veelal evenwijdig aan de kavelsloten zijn gesitueerd, liggen de voorgevels niet evenwijdig aan de weg. De woningen, veelal bestaande uit 1,5 bouwlaag met een kap, hebben daarbij een individuele uitstraling. Te meer omdat deze lintbebouwing in de loop van de tijd verder verdicht is, en de architectuur van de verschillende woningen ook wisselend is.

Meer ten zuidoosten en noordoosten van het deelgebied 2 zijn gronden aanwezig die deel uitmaken van Natuurreservaat Demmerik. Dit gebied is na een herinrichting (in 2019) in beheer gekomen bij Staatsbosbeheer. Door het reservaat en ca. 130 meter ten zuiden van het betreffende deelgebied loopt het veelgebruikte Bellopad: een wandelpad op de oude spoorlijn van Mijdrecht, via Vinkeveen en de Demmerikse Sluis naar Baambrugge en Abcoude



Figuur 13 - Ligging plangebied in de omgeving op een luchtfoto (bron: PDOK viewer)



Figuur 14 - Deelgebied 2, gezien vanaf Demmerik (vanuit zuidwesten)
(bron: Google Streetview)



*Figuur 15 – Deelgebied 2, gezien vanaf Demmerik (vanuit noordwesten)
(bron: Google Streetview)*

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5).

=PM=

4 NIEUWE SITUATIE

4.1 HET INITIATIEF

Sinds de jaren '80 van de vorige eeuw wordt al over de noodzaak van een verbeterde doorvaart bij De Heul in Vinkeveen gesproken. Om diverse redenen zijn plannen afgewezen en niet verder in procedure gebracht.

Een burgerinitiatief van de Stichting Ontwikkeling Achter de Heul uit 2013 is aanleiding geweest voor een nieuw plan voor de aanpak van een verbeterde vaarroute aan de oostzijde van de Heulbrug. Als reactie op dit burgerinitiatief heeft de gemeente De Ronde Venen in december 2016 aan de Gebiedscommissie Utrecht-West gevraagd een verkenning uit te voeren naar de haalbaarheid van het realiseren van een doorvaart bij de Heul voor een veilige en vlotte doorvaart.

Er is een klankbordgroep samengesteld en in de periode december 2016 tot oktober 2017 zijn meer dan 30 gesprekken gevoerd met grondeigenaren, omwonenden, lokale organisaties, ondernemers en diverse beleidsinstanties. Dit heeft geresulteerd in een rapport¹ waarin de belangen van de diverse stakeholders in beeld is gebracht. Geconcludeerd werd dat de aanpak van het knelpunt diverse positieve effecten heeft voor de pleziervaart en dat de financiële haalbaarheid, het draagvlak bij de omwonenden en de financiële compensatie van de eigenaren van de benodigde grond onderzocht moeten worden.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat het voorstel om de doorvaart te realiseren gesteund wordt door de ANWB, Gebruikersbelang Plassengebied Nieuwkoop Noorden, Stichting Recreatietoervaart Nederland, Ondernemingsvereniging van Gein tot Venen, IJSvereniging Vinkeveen, Watersportvereniging Vinkeveen Abcoude en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 30 januari 2020 besloten tot diverse investeringen in recreatieve voorzieningen in de gemeente De Ronde Venen, waaronder ook het project 'Doorvaart De Heul'.

Dit heeft geresulteerd in een nieuw schetsontwerp voor de vaarverbinding, opgesteld door BWZ Ingenieurs bv, met een nieuw aan te leggen doorvaart oostelijk van de Heulbrug in het eerste perceel aan de oostzijde van Demmerik (over het 'kermisterrein'). In de bijbehorende rapportage² is ook aandacht besteed aan een programma van eisen die andere bestuursorganen (Rijk, provincie en waterschap) aan een dergelijke vaarverbinding stellen, evenals wensen van omwonenden en belanghebbenden. Dit schetsontwerp vormt daarmee ook de basis voor het voorliggende bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op de nieuwe doorvaart De Heul.

Parallel aan het opstellen van het schetsontwerp zijn gesprekken gevoerd met drie verschillende grondeigenaren, die gronden in eigendom hebben ter plaatse van de nieuw te realiseren doorvaart van "De Heul". Afgesproken is dat deze eigenaren de gronden afstaan en ter compensatie in totaal 4 bouwkavels in de omgeving planologisch -juridisch mogelijk gemaakt worden; drie bouwkavels achter de bestaande werfbebouwing Herenweg 16 t/m 30 (het "Heuleiland") en één bouwkavel in het bebouwingslint van Demmerik, aan de oostzijde van de weg.

¹ Programmabureau Utrecht-West, 'Verkenning doorvaart de Heul te Vinkeveen. Onderzoek naar de haalbaarheid van doorvaart de Heul inclusief wandelpad en uitbreiding natuureservaat Demmerik', 1 november 2021

² BWZ Ingenieurs bv, 'Vaarverbinding de Heul te Vinkeveen – Schetsontwerp', juli 2021

4.2 NIEUWE DOORVAART DE HEUL

Voor de beschrijving van de nieuwe situatie van de doorvaart De Heul is voor een groot deel aangesloten bij de rapportage van het Schetsplan dat door bureau BWZ is opgesteld.

4.2.1 Programma van eisen nieuwe vaarverbinding

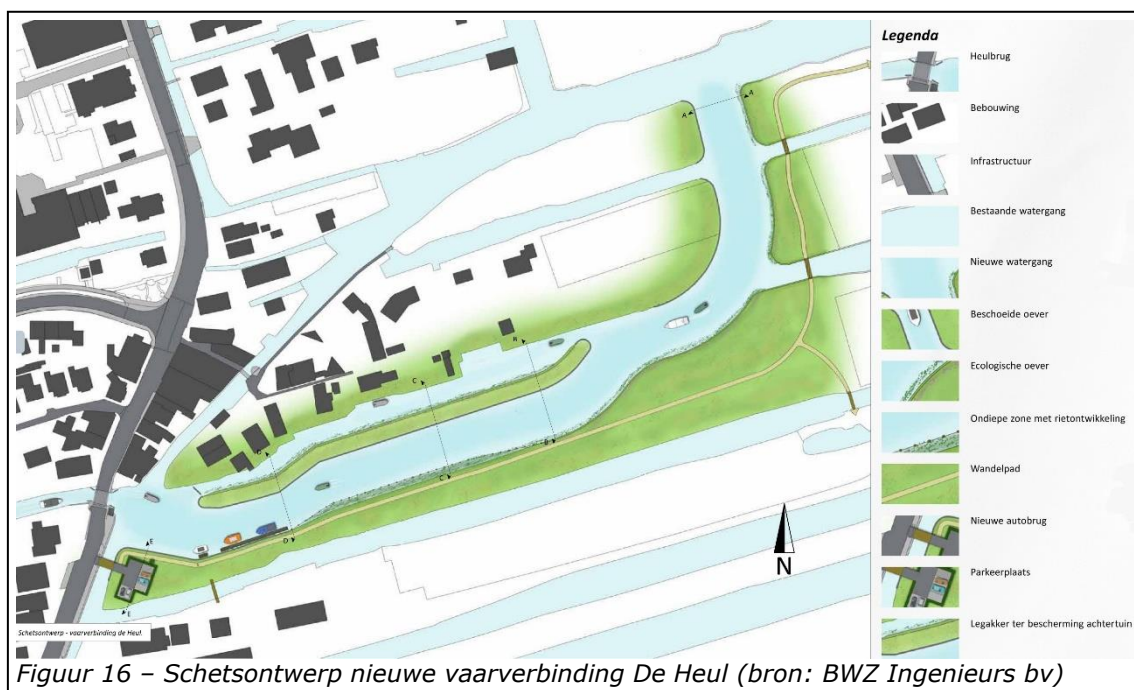
Voorafgaand aan het opstellen van een schetsontwerp is een programma van eisen (PvE) opgesteld. Daarin is onderscheid gemaakt in topeisen, functionele eisen en technische eisen voor de verschillende functies in relatie tot de nieuwe vaarverbinding op het gebied van:

- Recreatie;
- Landschap en natuur;
- Beheer en onderhoud;
- Omgeving.

De eisen die met name ook betrekking hebben en van invloed zijn op de ruimtelijke aspecten van het plan, worden hieronder benoemd.

4.2.2 Het schetsplan

De nieuwe watergang volgt op hoofdlijnen de loop zoals deze in de inrichtingsschets van de Stichting Ontwikkeling Achter de Heul is opgenomen. Hiervan is iets afgeweken door de aansluiting op de Geuzensloot haaks te maken (net zoals in de schets in de verkenning van het Programmabureau Utrecht-West). De reden hiervoor is dat zo een betere aansluiting ontstaat op de eventuele toekomstige vaarverbinding naar de noordelijke plas. Verder is de legakker tussen de werfbebouwing en de nieuwe watergang beter ingepast. De maatvoering van de watergang is gebaseerd op de boottypes 'open boot' en 'kajuitjacht', volgens de richtlijnen voor vaarwegen van Rijkswaterstaat en op de Legger van het waterschap. Hieruit volgt een profiel met een bevaarbare breedte van 17 meter en een diepgang van 1,70 meter. Laveren (zigzaggen) wordt niet mogelijk gemaakt in verband met de breedte van de watergang, dus een zeilboot moet gemotoriseerd varen met gestreken zeilen, net als in de huidige situatie.



Deze maatvoering, in combinatie met de vormgeving van de legakker, de aanleg van een wandelpad en bochtstralen volgens de richtlijnen van Rijkswaterstaat hebben tot het schetsontwerp geleid (zie figuur 16). Daarbij is gekozen voor een aanlegsteiger ("boodschappensteiger") aan de zuidzijde, wat voor de minste hinder bij aanwonenden leidt. De steiger is circa 30 meter en biedt daarmee ruimte aan 3 tot 5 boten. Ten zuidwesten daarvan is in het plan rekening gehouden met een kleinschalig parkeerterrein dat ruimte biedt aan in totaal 6 parkeerplaatsen. Deze zijn bedoeld voor de 3 nieuw te bouwen woningen op de compensatie bouwkvavels achter de bestaande werfbepouwing (zie ook paragraaf 4.3).

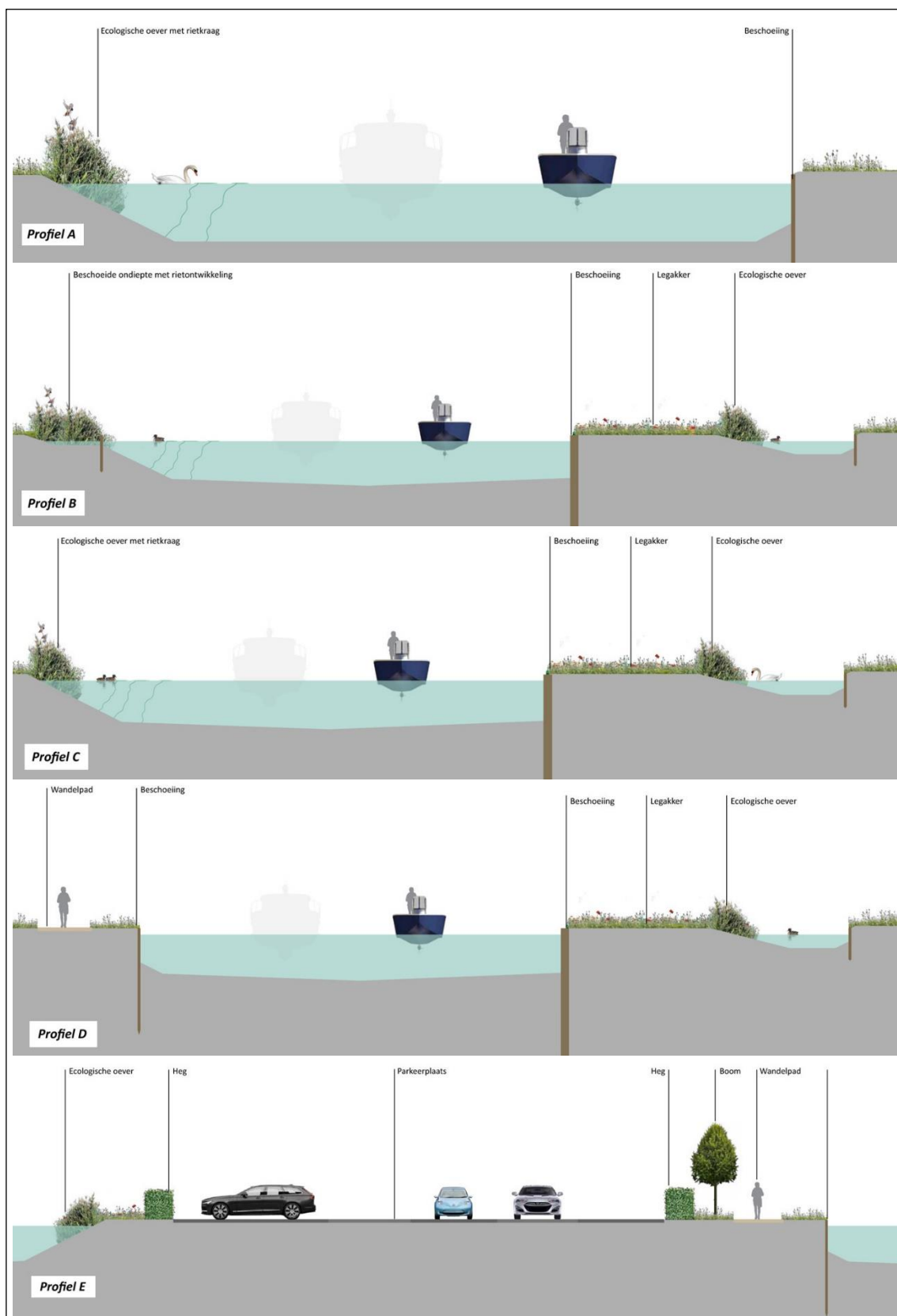
Uit de gesprekken met de direct aanwonenden blijkt dat verschillend wordt gedacht over de wenselijkheid van de nieuwe watergang. Verschillende aanwonenden zijn geen voorstander van de ingreep en vrezen aantasting van het woongenot, met name door aantasting van de privacy, overlast door drukte en aantasting van het vrije uitzicht op het open polderlandschap.

Op de volgende manier wordt in het ontwerp rekening gehouden met de aanwonenden:

- Tussen de achtertuinen van de werfbepouwing Herenweg16 t/m 30 blijft de bestaande sloot intact. Tussen deze sloot en de nieuwe watergang komt een legakker. In de praktijk betekent dit dat een strook grond aan de noordzijde van het huidige kermisterrein gehandhaafd blijft.
- De vaarverbinding vanaf de achtertuinen van aanwonenden blijft intact en is niet toegankelijk vanuit de zijde van de Heulbrug, zodat deze niet door recreanten kan worden gebruikt.
- Het ontwerp handhaaft de door aanwonenden gewenste openheid van het kermisterrein.
- Om te voorkomen dat daarmee de bereikbaarheid van de plassen voor bewoners van diverse woningen aan Demmerik verloren gaat, krijgt de brug van Demmerik naar het kermisterrein minimaal dezelfde doorvaarthoogte als de brug naar het perceel Demmerik 1.

De legakker tussen de werfbebouwing en de watergang is aan de zijde van de watergang voorzien van een stevige oeverbescherming, om de afscherpende werking van de legakker te waarborgen. Aan de zijde van de woningen op het "Heuleiland" wordt de oever verflauwd, zodat hier een ecologische oever met soortenrijke oevertvegetatie kan ontwikkelen. De legakker moet jaarlijks worden gemaaid om de groei van bomen en struiken te voorkomen en zo het uitzicht open te houden. Het behoud van de openheid staat wel op gespannen voet met het bieden van privacy. Dit kan worden opgelost door de legakker te maaien aan het eind van de zomer. Hierdoor zal het riet en de ruigte in de zomer de achtertuinen afschermen, zonder dat het uitzicht permanent verdwijnt. Waar voldoende ruimte is en het doorzicht voor de vaart niet wordt gehinderd, zijn oevers ecologisch vormgegeven met toepassing van een vooroeverconstructie. Hierbij worden ook de richtlijnen van Rijkswaterstaat gevolgd; die natuurlijke oevers aanbevelen, om ongewenste golfreflectie op de recreatievaart te voorkomen.

Het nieuw aan te leggen wandelpad ten zuiden en oosten van de nieuwe doorvaart is bestemd voor de ontsluiting van enkele voormalige tuinbouwpercelen, die door het graven van de nieuwe doorvaart anders niet meer vanaf de openbare weg en het woonpad op het Heuleiland bereikbaar zijn. Mogelijk kan dit pad in de toekomst worden verlengd tot een wandelpad langs de zuidoever van de Vinkeveense plassen tot de Demmerikse sluis, zoals voorgesteld in de verkenning van de Gebiedscommissie Utrecht-West. Deze mogelijke verlenging maakt geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Bijgaand schetsplan en indicatieve dwarsprofielen geven een indruk van de beoogde nieuwe doorvaart De Heul.



Figuur 17 – Indicatieve dwarsprofielen van de nieuwe vaarverbinding De Heul (bron: BWZ Ingenieurs bv)

4.3 NIEUWE BOUWKAVELS

De nieuwe doorvaart doorsnijdt drie legakkers in het gebied. Ter compensatie van de aanleg van de doorvaart op de gronden binnen het plangebied van verschillende (particuliere) eigenaren, worden in het plan in totaal 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

De exacte omvang en positie van de nieuwe woonrechten, wordt nader bepaald aan de hand van een economische verevening
= PM=

4.3.1 Woningen Heuleiland (deelgebied 1)

Op het 'Heuleiland', ter plaatse van de twee noordelijke legakker worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt.



Figuur 18 – uitsnede inrichting deelgebied 1

Eén nieuwe woning is voorzien op de meest noordelijke legakker, waar nu een open en onbebouwd perceel is gelegen. Twee woningen zijn voorzien op het perceel ten zuiden daarvan, waar nu nog restanten van een (voormalige) glastuinbouwbedrijf gelegen zijn, direct achter het bestaande woonperceel Herenweg 30B. Op dit perceel is een vrijstaande woning aanwezig en de nieuwe bouwkavels worden in het verlengde van dit bestaande woonperceel geprojecteerd, in de lengterichting van de legakker.

Daarmee wordt min of meer aangesloten bij de historisch gegroeide structuur van bebouwing op het 'Heuleiland'.

4.3.2 Woning Demmerik 15b (deelgebied 2)

Ter compensatie van de aanleg van de nieuwe doorvaart op gronden van het 'kermisterrein', direct ten zuiden van het 'Heuleiland' is één bouwka­vel in het bebouwingslint van Demmerik voorzien, aan de oostzijde van de weg op het onbebouwde perceel tussen Demmerik 15a en 17.



Beoogd is een woning die ruimtelijk aansluiting vindt in de bestaande lintbebouwing aan Demmerik, met een voorgevel gericht op Demmerik en een nokrichting evenwijdig aan de slotenstructuur van de legakkers.

4.4 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de woningen bekend. Wel zijn diverse ruimtelijke uitgangspunten vertaald, zoals de grootte van het woonperceel, de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen en de afstand hiervan tot de (zijdelingse)perceelsgrenzen en het water.

In de regels en bijbehorende verbeelding (plankaart) is hiermee rekening gehouden.

Voor de nieuwe woonpercelen zijn woonbestemmingen opgenomen, met een bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen (hoofdgebouw) gerealiseerd moeten worden, uitgaande van één nieuwe vrijstaande woning per bouwperceel.

De oppervlakte van deze woning (het hoofdgebouw) mag ten hoogste 125 m² bedragen. Voor deze maat is aangesloten op hetgeen gebruikelijk is voor de bouw van nieuwe woningen in en grenzend aan de bebouwde kom van Vinkeveen, danwel in de bebouwingslinten van de gemeente Ronde Venen.

Daarbij geldt voor de woningen (hoofdgebouw) een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 m. Ook hierbij is aansluiting gezocht bij de toegestane maatvoeringen in de directe omgeving.

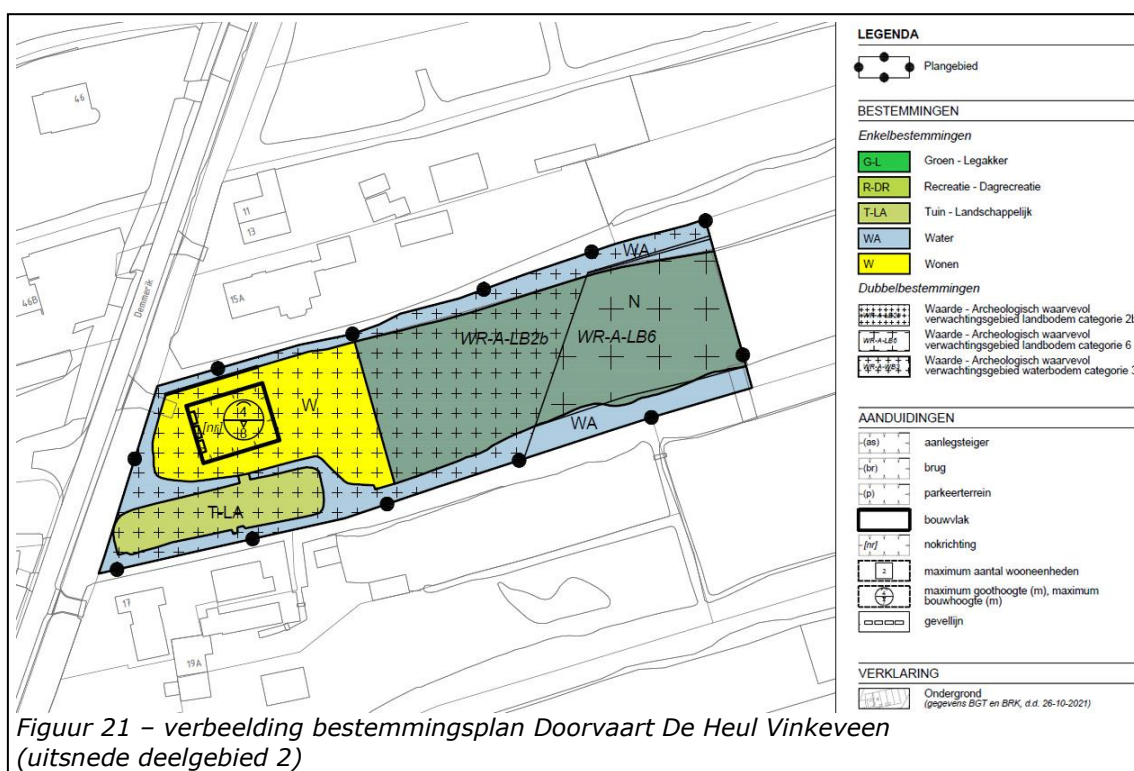
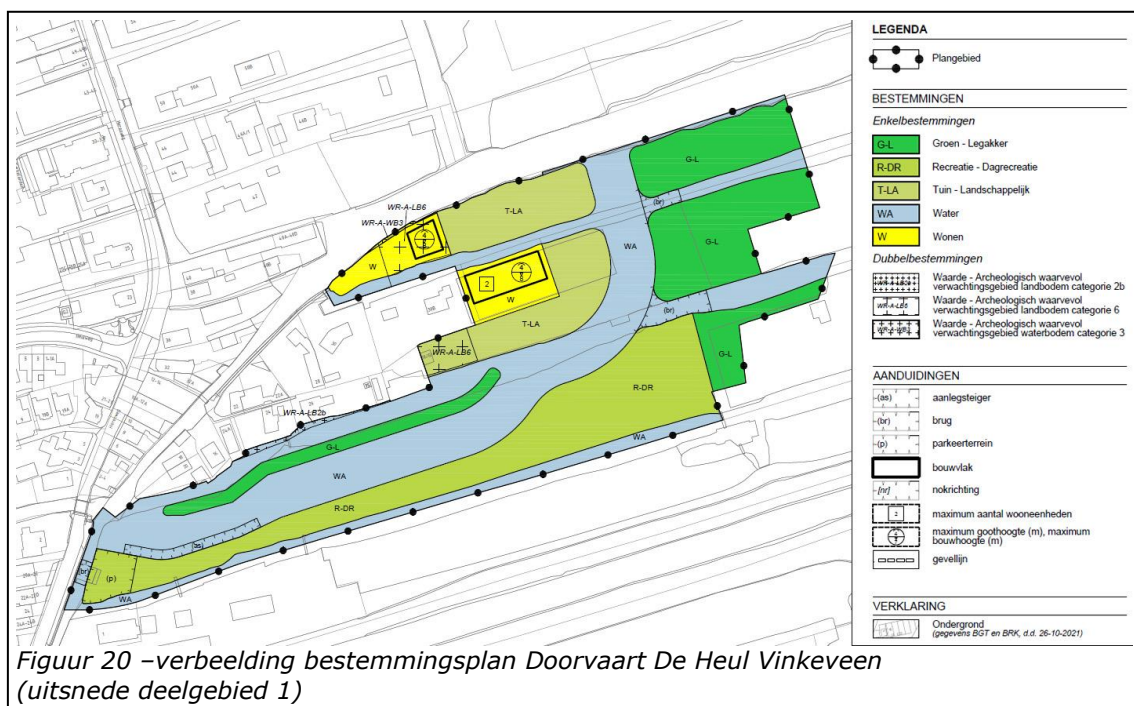
Buiten het bouwvlak zijn bovendien nog (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij het (gezamenlijke) totale oppervlak afhangt van het perceelsoppervlak, afgestemd op de 'standaard' bijgebouwenregeling binnen de gemeente Ronde Venen voor de dorpskernen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 meter en 5 meter. De bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter. Hiermee blijft deze bebouwing ook ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de woning.

De gronden op de legakkers, buiten de erven behorende bij de woning, worden ingericht als tuin, waarbij de openheid met het omliggende landschap een belangrijk uitgangspunt is. Gebouwen zijn hier dan ook niet toegestaan. Hiervoor is een bestemming 'Tuin – Landschappelijk' voorzien, die ook in het bestaande bestemmingsplan 'Buitengebied-West' is opgenomen.

De gronden die beoogd zijn voor de recreatieve functies, ten zuiden van de nieuwe doorvaart, zijn bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie' en, ten oosten van de doorvaart, als 'Groen – Legakker'. Binnen deze bestemming zijn ook de landschappelijke waarden, met name de openheid van de legakkers, van belang. In het algemeen is het (extensief) recreatief medegebruik mogelijk binnen deze bestemmingen.

Vanzelfsprekend is de bestemming 'Water' van toepassing op de nieuwe doorvaart zelf en de (bestaande) sloten tussen de legakkers.

Tenslotte zijn de relevante dubbelbestemmingen die toezien op de bescherming eventuele archeologische waarden, opgenomen in het plan. Deze zijn één-op-één overgenomen uit het geldende archeologische beleid van de gemeente.



5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

=PM=

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.2.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Legakker

De gronden ten oosten van de nieuwe te graven doorvaart, evenals de langgerekte strook grond ten zuiden van het Heuleiland ten behoeve van de privacy voor de bewoners, zijn bestemd als 'Groen – Legakker'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor natuurwaarden, groenvoorzieningen met landschapswaarden, waarbij de waarden bestaan uit een afwisseling van opgaande beplanting en openheid. Ook is het (extensief) recreatief medegebruik mogelijk binnen deze bestemming. Onder extensief recreatief medegebruik worden diverse vormen van recreatie verstaan die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen en waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig / mogelijk zijn. Het oprichten van gebouwen en/of overige bouwwerken (zoals erf- en perceelsafscheidings) zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Natuur

Deze bestemming is toegekend aan het oostelijke gedeelte van het perceel aan Demmerik (deelgebied 2), grenzend aan het Natuurreservaat Demmerik. De gronden zijn daarmee bestemd voor de instandhouding en versterking van aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden, de instandhouding van de openheid, evenals extensief recreatief medegebruik. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van natuuronderhoud en -beheer, met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m en een oppervlakte van ten hoogste 25 m² per gebouw of overkapping. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensief recreatief medegebruik geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen. Voor veekerende afrasteringen is deze hoogte op maximaal 1,5 meter gesteld. Daarbij geldt dat er voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht geldt.

Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden van het huidige 'kermisterrein' en die na de beoogde aanleg van de doorvaart 'De Heul' direct ten zuiden van deze nieuwe watergang liggen. Binnen deze bestemming is dagrecreatie toegestaan. Dagrecreatie is gedefinieerd als activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie. Daarbij is expliciet bepaald dat overnachting niet is toegestaan. Ook groenvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan. Onder extensief recreatief medegebruik worden diverse vormen van recreatie verstaan die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen en waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn. Hieronder worden ook ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes bedoeld. Ook zijn evenementen toegestaan, zodat de mogelijkheid wordt geboden om jaarlijks terugkerende evenementen ook na de herinrichting van dit gebied plaats te laten vinden. Parkeren is niet toegestaan, met uitzondering van locatie die op de verbeelding is aangeduid met 'parkeerterrein'.

Er zijn geen gebouwen toegestaan. Wel mogen diverse andere bouwwerken worden opgericht, zoals erf- en terreinafscheidingen, waarvoor specifieke bouwhoogtes zijn bepaald.

Artikel 6 Tuin - Landschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan de gronden tussen de nieuwe woonpercelen in deelgebied 1 (op het 'Heuleiland') en het water (als onderdeel van de nieuwe doorvaart). Het zijn gronden die als tuin mogen worden ingericht, maar waarbij tegelijkertijd de openheid en het verkavelingspatroon met het omliggende landschap een belangrijk uitgangspunt is.

Gebouwen zijn hier dan ook niet toegestaan, uitsluitend erf- of terreinafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter.

Bovendien is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hiermee zijn vergunningsvrije bouwwerken ook niet toegestaan.

En om de specifieke landschapswaarden (in de vorm van openheid en het kenmerkende verkavelingspatroon) te behouden en versterken geldt er voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht.

Artikel 7 Water

De voor 'Water' bestemde gronden zijn bedoeld voor water, waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen. Maar ook groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, oevers en taluds vallen onder deze bestemming.

Deze bestemming is opgenomen voor de nieuw aan te leggen doorvaart, maar ook voor de bestaande en te behouden watergangen.

Gebouwen zijn niet toegestaan en voor nieuw aan te leggen bruggen en steigers ten behoeve van openbare aanlegplaatsen zijn specifieke aanduidingen op de verbeelding opgenomen, te weten 'brug' en 'aanlegsteiger', waaraan ook specifieke bouwregels zijn gekoppeld.

Artikel 8 Wonen

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de delen van plangebied waarop de 'compensatie-bouwkavels' zijn voorzien: drie bouwkavels achter de bestaande werfbebouwing Herenweg 16 t/m 30 (het "Heuleiland") en één bouwkavel in het bebouwingslint van Demmerik, aan de oostzijde van de weg.

Deze gronden kunnen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende zaken zoals tuinen en erven. Op de verbeelding is aangeduid welk woningtype (in dit geval vrijstaand) is toegestaan. Het maximum aantal toegestane wooneenheden is eveneens op de verbeelding aangeduid.

Hoofdgebouw

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De maximale oppervlakte van de woning / het hoofdgebouw mag ten hoogste 125 m² bedragen, en de maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw is op de verbeelding aangeduid binnen het bouwvlak:

Specifiek voor de beoogde woning in deelgebied 2 (Demmerik) is aanvullend nog een aanduiding 'nokrichting' opgenomen, waarmee wordt vastgelegd dat de nieuw te bouwen woning op dit bouwperceel uitgevoerd moet worden met een schuin dak, waarbij de nok van dit schuine dak (vrijwel) evenwijdig loopt aan de verkavelingsrichting van het direct aangrenzende slagenlandschap.

Bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woning in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor onder andere de plaats, oppervlakte en hoogte van erfbebouwing.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is, afhankelijk van de oppervlakte van het erf, tot maximaal 90 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken is gesteld op respectievelijk 3 en 5 meter.

Daarmee wordt aangesloten bij de regeling die ook voor de andere (bestaande) woningen in de dorpskernen van de gemeente De Ronde Venen geldt.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Verder zijn regels opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Zo mogen voor de voorgevellijn de erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2 meter.

Beroep of bedrijf aan huis en bed & breakfast

Een woning en bijbehorende bouwwerken mogen onder voorwaarden worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf aan huis.

Ook deze regeling is afgestemd op bestemmingsplannen elders in de gemeente De Ronde Venen.

Artikel 9 Waarde – Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische (erwachtings)waarden. Aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn verschillende categorieën te onderscheiden, die een 'eigen' onderzoeksdrempel kennen. Wanneer een ontwikkeling deze drempel overschrijdt, is het noodzakelijk om vooraf aan te tonen (middels archeologisch onderzoek) dat de ontwikkeling de eventueel aanwezige archeologische waarden niet schaadt.

In het plangebied gaat het om:

- Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 2b;
- Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 6;
- Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied waterbodem categorie 3.

zone	dieptemaat	oppervlaktemaat	lengtemaat
Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem:			
categorie 2b	30 cm	100 m ²	n.v.t.
categorie 6	30 cm	10.000 m ²	n.v.t.
Waarde - Archeologisch waardevol (verwachtings)gebied waterbodem:			
categorie 3	dieper dan de leggerdiepte	n.v.t.	aaneengesloten lengte van 1.000 m

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel staan algemene bouwregels die op het bestemmingsplan van toepassing zijn. Het betreft onder meer regels voor (beperkte) overschrijding van bouwgrenzen en specifieke regels voor de aanleg van steigers.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken. Ook is er een afwijkingsregeling opgenomen voor een grotere maximale goothoogte voor woningen toe te staan, evenals een regeling voor een afwijkende hellingshoek van het dakvlak van de woning / het hoofdgebouw, de aanleg van steigers en het plaatsen van vlaggenmasten. Deze regeling is afgestemd op de afwijkingsregels zoals die ook in andere bestemmingsplannen is opgenomen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de ligging van bestemmingsgrenzen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen inzake wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels. Ook zijn in dit artikel parkeerbepalingen opgenomen, waarbij verwezen wordt naar het gemeentelijk 'Beleidsplan Verkeer 2017-2021'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

De regels voor het overgangsrecht, zowel voor bouwen als voor gebruik, zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 17 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan aangehaald worden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie op andere wijze is zeker gesteld. Dat kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of door een exploitatieovereenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer indien de gronden in particuliere handen zijn. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is.

De gronden waar de realisering van de doorvaart 'De Heul' is voorzien is in eigendom van drie particulieren eigenaren. Voor realisering van de doorvaart is het noodzakelijk deze grond aan te kopen. Hierover zijn meerdere gesprekken gevoerd. Aan de hand van een financiële verevening (leveren grond voor een symbolisch bedrag – toekennen bouwkvavels achter de bestaande bebouwing in De Heul, en één aan Demmerik), en bijbehorende uitwerking en beoordeling door een externe en onafhankelijke deskundige partij, is geconcludeerd dat deze wederzijdse prestaties in redelijke verhouding tot elkaar staan.

=PM=

Voor de kosten van het uitvoeren van de doorvaart De Heul (zoals het graven van de doorvaart en inrichting van het terrein) heeft de gemeente geld gereserveerd. Dit geldt ook voor de plankosten, waaronder de kosten voor de bestemmingsplanherziening waarin de planologische mogelijkheid wordt geboden voor vier nieuwe bouwkvavels.

De uitvoering van de werkzaamheden die gemoeid zijn met de vier bouwkvavels zal plaatsvinden op particulier initiatief. Hieraan zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van (bouw)aanvragen en noodzakelijke vergunningen. Deze worden door middel van leges gedekt. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

Het bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld en het plan economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 VOORBEREIDINGSFASE

8.1.1 Participatietraject

Er is in het (recente) verleden al veel overleg gevoerd.

Als onderdeel van de verkenning/ haalbaarheid van de doorvaart de Heul te Vinkeveen is in 2016 een klankbordgroep samengesteld en zijn in de periode december 2016 tot oktober 2017 meer dan 30 gesprekken gevoerd met grondeigenaren, omwonenden, lokale organisaties, ondernemers en diverse beleidsinstanties.

Ook voorafgaand aan het opstellen van het schetsplan zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om tijdens een nader overleg hun standpunten en wensen kenbaar te maken. Van die mogelijkheid is door veel omwonenden/ belanghebbenden gebruik gemaakt.

In het schetsplan is getracht daar zoveel mogelijk rekening mee te houden, maar tegelijkertijd wordt opgemerkt dat niet aan alle wensen tegemoet gekomen kan worden omdat sommige wensen juist haaks op elkaar staan.

=PM=

8.1.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zal overleg gevoerd worden over het concept-ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

=PM=

8.2 ONTWERPFASE

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van ter inzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

