

bestemmingsplan

Wilnisse Zuwe 35 Wilnis

Gemeente De Ronde Venen

Vastgesteld: 30 september 2010

ID: NL.IMRO.0736.BPWilnisseZuwe35-oh01

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plangebied	6
3	Vigerend bestemmingsplan	8
4	Het bouwplan	10
5	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	13
5.1	Inleiding	13
5.2	inventarisatie huidige beleidskaders	13
5.3	Milieu	21
5.4	Water	25
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.6	Flora en Fauna	28
5.7	Verkeer en parkeren	29
5.8	Economische uitvoerbaarheid	29
6	Wijze van bestemmen	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Methodiek	31
6.3	Artikelsgewijs bespreking	32
6.4	Bestemmingen	33
7	Procedure	34
7.1	inleiding	34
7.2	overleg	34
7.3	zienswijzen	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is initiatief genomen om de monumentale woonboerderij op het perceel Wilnisse Zuwe 35 in Wilnis te renoveren, de voormalige huisstal bij de woning te betrekken en de bestaande bijgebouwen op het perceel te vervangen.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om planologisch medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk een bestemmingsplan op te stellen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan kan het bouwplan juridisch-planologisch geregeld worden.

1.2 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het bouwplan. De haalbaarheid van het bestemmingsplan komt in het vijfde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het zesde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de bestemmingsplanprocedure.

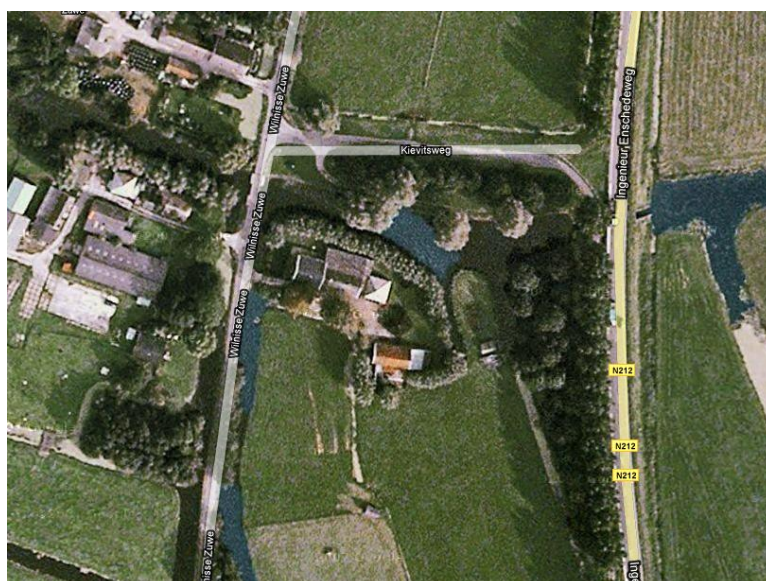
2 Het plangebied

Het plangebied Wilnisse Zuwe 35 ligt in het buitengebied van de gemeente De Ronde Venen ten zuiden van de kern Wilnis en is kadastraal bekend sectie E nummer 1111. De Wilnisse Zuwe ligt evenwijdig aan de provinciale weg N212 (ir. Enschedeweg). De Wilnisse Zuwe is een smalle weg in gebruik door met name bestemmingsverkeer. Het plangebied ligt in een kleine bebouwingsconcentratie.

De boerderij Wilnisse Zuwe 35 is een monumentale langhuisboerderij met de naam 'Lucie Hoeve' die sinds 1999 op de gemeentelijke monumentenlijst staat. De langhuisboerderij bestaat uit de voormalige boerenwoning aan de voorzijde en daaraan vast de voormalige grupstal. De boerderij en bijbehorende bijgebouwen hebben sinds geruime tijd de agrarische functie verloren en de oorspronkelijk bij de boerderij behorende weilanden maken grotendeels geen onderdeel meer uit van de boerderij. De boerderij is thans in gebruik als woning.

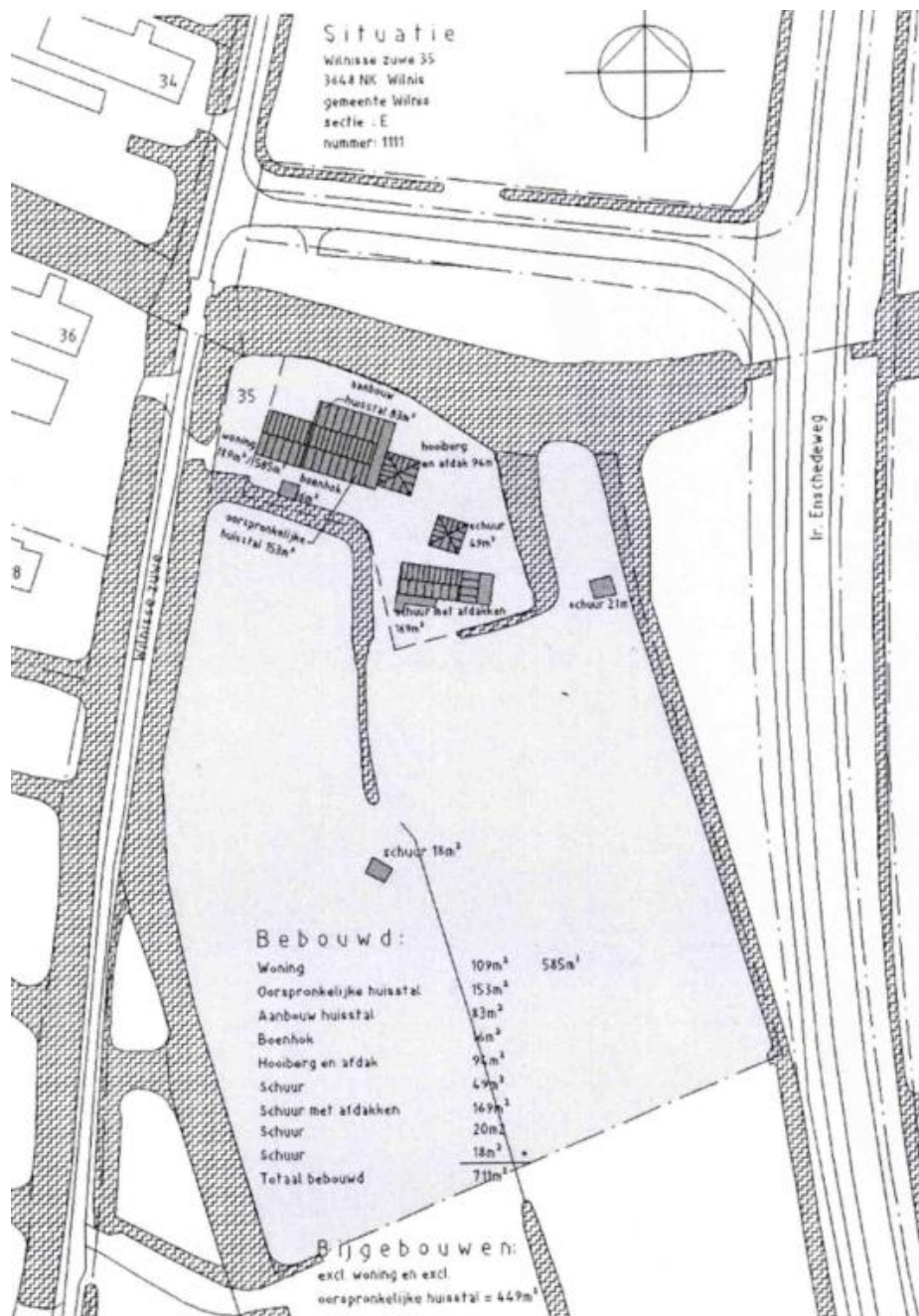


Ligging plangebied in het buitengebied van De Ronde Venen



De boerderij Wilnisse Zuwe 35 met bijbehorende opstallen

De bebouwing in de huidige situatie bestaat uit de boerderijwoning met een oppervlakte van 109 m² en een inhoud van 585 m³. Aan deze boerderij is een huisstal gebouwd met een oppervlakte van 153 m². De huisstal heeft een aanbouw van 83 m². Achter de huisstal staat een hooiberg en afdak van 94 m². De bijgebouwen op het perceel bestaan uit een boenhok van 16 m², een schuur van 49 m², een schuur met afdakken van 169 m², een schuur van 20 m² en een schuur van 18 m². In totaal bedraagt het bebouwd oppervlak 711 m². Het oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 449 m².



Bestaande situatie Wilnisse Zuwe 35

3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied van de Gemeente De Ronde Venen zoals vastgesteld door de raad op 22 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d. 9 mei 2006.

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde (artikel 5) en Woondoeleinden (artikel 15).



uitsneden plankaarten bestemmingsplan buitengebied

De gronden aangewezen voor Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, instandhouding van de openheid en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensieve recreatie (banken, routeborden), veekerende afrasteringen en bruggen. Gronden met de bestemming Woondoeleinden zijn bestemd voor wonen en aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, niet zijnde een ondergronds bouwwerk. Daarnaast zijn bij de woning behorende bijgebouwen, niet zijnde ondergrondse bouwwerken, toegelaten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuin/erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak waarbij een afstand van 2,5 m ten opzichte van de perceelsgrens wordt aangehouden. Bestaande hoofdgebouwen met een inhoud kleiner dan 600 m³ mogen worden uitgebreid tot een maximum van 600 m³. De goothoogte van woningen mag maximaal

3 m bedragen en de woning wordt afgedekt met een kap met een minimale en maximale hellingshoek van 30° respectievelijk 50°.
Het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de hoogte maximaal 4,5 m.

In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen (artikel 19 lid 14.b) voor de splitsing van voormalige boerderijen, waaronder wordt verstaan een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de hoofdmassa opgenomen bedrijfsruimten, die samen een stedenbouwkundige eenheid vormen, in twee volwaardige burgerwoningen. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden: de te splitsen boerderij dient een inhoud te hebben van minimaal 900 m³, het bestaande grondoppervlak van het hoofdgebouw mag niet worden vergroot, de splitsing mag niet leiden tot twee separate vrijstaande woningen, de splitsing mag geen schade toebrengen aan eventuele architectonische en cultuurhistorische waarden van het pand, de splitsing mag niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, na splitsing mag elke woning 50 m² aan bijgebouwen hebben. Tenslotte dient de door splitsing ontstane woning gesitueerd te zijn buiten de 50 dB(A) contour dan wel tussen de 50 en 55 dB(A) contour na verkregen ontheffing hogere grenswaarde.

Het bouwplan voor de verbouw van de woonboerderij en de vervanging van de bijgebouwen is niet in overeenstemming met de bouwregels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. De strijdigheid met het bestemmingsplan betreft de inhoud van de te realiseren woning, het oppervlakte aan bijgebouwen en de hoogte van de bijgebouwen. Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

4 Het bouwplan

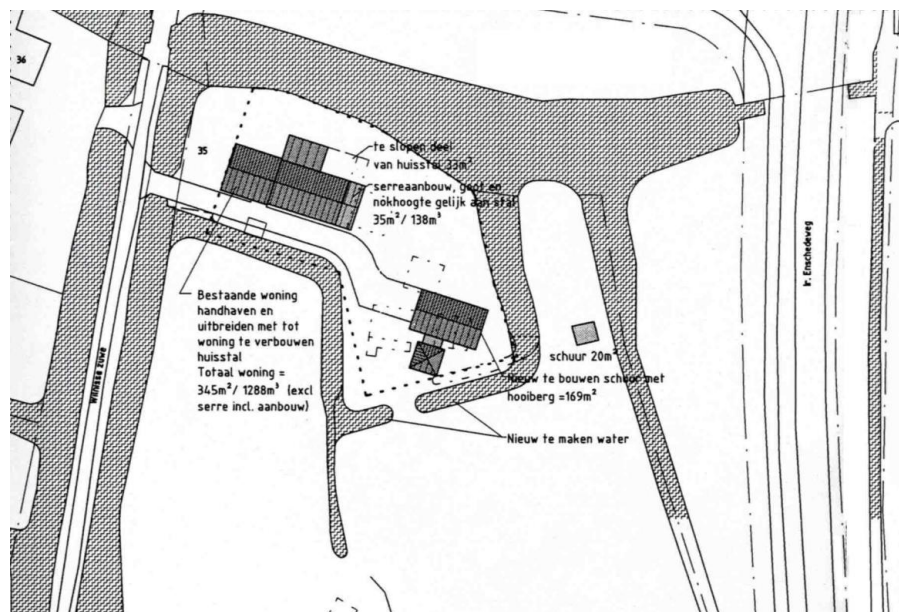
Het bouwplan gaat uit van de verbouw van de voormalige boerenwoning waarbij de voormalige stal bij de woning wordt getrokken. Een zijuitbouw aan de stal wordt gedeeltelijk gesloopt zodat er een langhuisboerderij ontstaat met een aangebouwd 'boenhok' dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De nieuw te realiseren woning heeft een oppervlakte van 345 m² en een inhoud 1288 m³.

Aan de achterzijde van de langhuisboerderij wordt een serre toegevoegd met een oppervlakte van 35 m² als bijgebouw in de vorm en contour van de stal.

Achter op het perceel wordt op de plek van de te slopen schuur een nieuwe schuur/garage met een open hooibergoverkapping teruggebouwd met een oppervlakte van 169 m². Een bestaande schuur van 20 m² blijft gehandhaafd. In het gehele bouwplan is rekening gehouden met de karakteristiek van een boeren erf en het handhaven van oude en kenmerkende details.

Aansluitend aan de bestaande waterlopen in het plangebied wordt nieuw water gerealiseerd.

Het bouwplan is zowel door de welstandscommissie als door de monumentencommissie behandeld en van een positief advies voorzien.



nieuwe situatie Wilnisse Zuwe 35

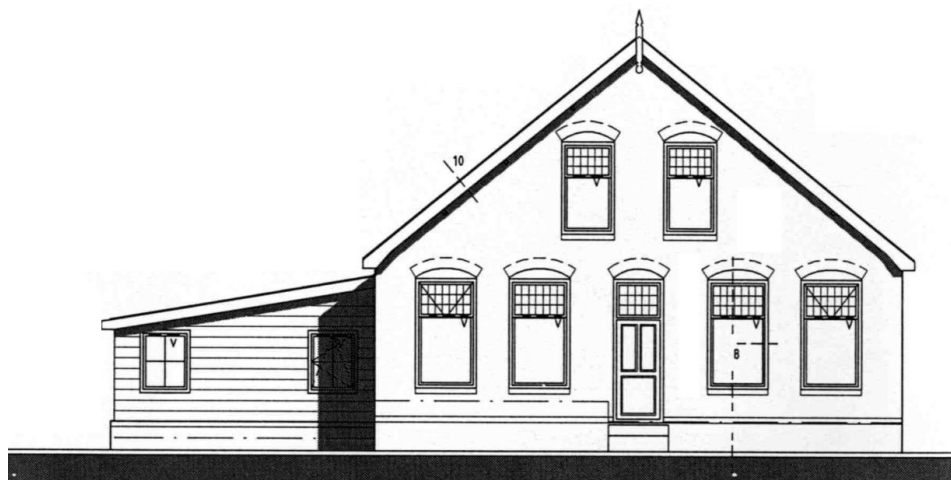
Vanwege het monumentale karakter van de boerderij en het belang van instandhouding wordt een woning met een inhoud van 1288 m³ toelaatbaar geacht. Bovendien bestaat de mogelijkheid tot woningsplitsing. In het vigerende bestemmingsplan is deze mogelijkheid geregeld in artikel 19 lid 14 onder b. In onderhavig bestemmingsplan blijft deze mogelijkheid bestaan. In de regels is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing.

Van de bestaande bijgebouwen wordt 379 m² gesloopt. De gemeente De Ronde Venen hanteert een beleid om misbruik en oneigenlijk gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing tegen te gaan door toe te staan dat 50% van het te veel aan oppervlak aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd na sloop.

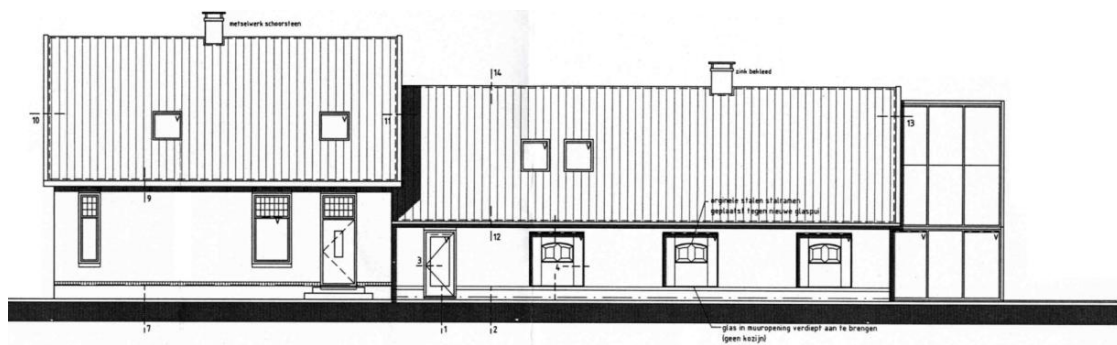
In onderhavig geval bedraagt het oppervlakte aan terug te bouwen bijgebouwen afgerond 190 m².

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van bijgebouwen in de vorm van een serre van 35 m² en een schuur met hooiberg van 169 m². Daarnaast blijft een schuur van 20 m² gehandhaafd. In totaal bedraagt het oppervlakte aan bijgebouwen in de nieuwe situatie 224 m². Daarmee wordt de te slopen bebouwing in de nieuwe situatie voor meer dan 50% teruggebouwd. Dit te veel aan bijgebouwen wordt toelaatbaar geacht vanwege het belang van instandhouding van de boerderij.

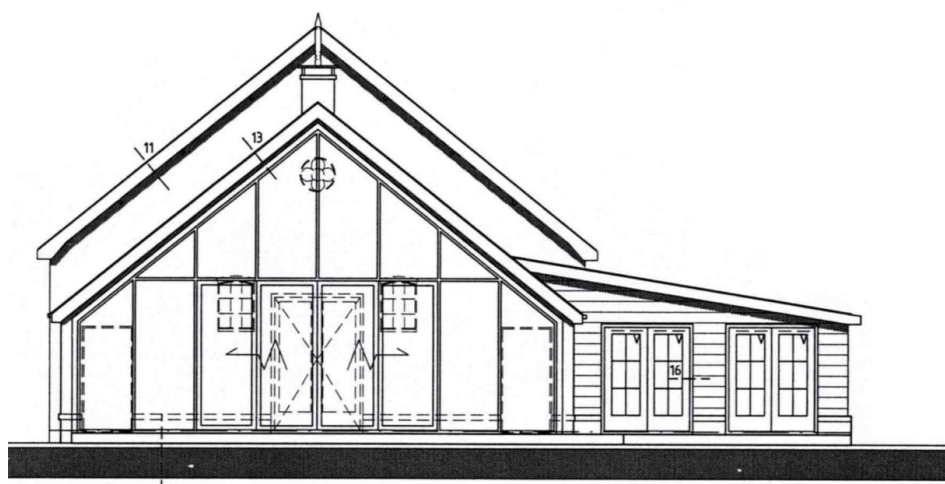
De goothoogte van de te realiseren schuur/garage bedraagt ca. 3 m en de bouwhoogte 6,5 m. Volgens het vigerende bestemmingsplan is een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 4,5 m toegelaten. In het vigerende bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het vergroten van goot- en bouwhoogte van bijgebouwen (artikel 19 lid 21 onder c). Een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 6 m is onder voorwaarden met vrijstelling toegestaan. Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte van 6,5 m. Deze overschrijding van de bouwhoogte wordt toelaatbaar geacht.



nieuwe situatie voorgevel



nieuwe situatie rechter zijgevel



nieuwe situatie achtergevel

5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, externe veiligheid en ruimtelijke aspecten als water, flora en fauna en archeologie. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 inventarisatie huidige beleidskaders

5.2.1 inleiding

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden en bestuursorganen hebben.

Reikwijdte beleidskaders

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

5.2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn relevant: de bevordering van vitaal platteland en borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden.

Vitaal platteland

Bij de bevordering van het vitaal platteland gaat het er enerzijds om de middelen en de inzet te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds de bijdrage aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

In de Nota Ruimte wordt geconstateerd dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om deze te vergroten wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

De Nota gaat in op vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ruimte-voor-ruimte en nieuwbouw in het buitengebied. In de Nota heeft het rijk de provincies gevraagd een planologisch kader op te stellen voor dit thema bebouwing in het buitengebied.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de nationale landschappen

Het rijk heeft een specifieke verantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel internationaal unieke als voor Nederland kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het verlengde hiervan heeft het rijk nationale landschappen aangewezen. De selectie hiervan is gebaseerd op de selectie van gebieden die bij uitstek het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland representeren, de zogenaamde Belvédèregebieden uit de Nota Belvédère (zie hieronder).

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee moet de toeristisch-recreatieve betekenis toenemen. Het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid voor de nationale landschappen is daarom “behoud door ontwikkeling”. Doelstelling van dit beleid is dat de “nationale landschappen” zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja, mits-regime).

Het plangebied en omgeving maakt onderdeel uit van het nationale landschap ‘Groene Hart’. Het beleid richt zich op het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten voor het Groene Hart worden in de Nota Ruimte vooral omschreven in het teken van de natuurlijke waarden, zoals de veenweidegebieden, de ‘waarden’ en de plassen. In deze gebieden is het water dominant aanwezig en de grote open ruimtes worden omzoomd door waterlopen, lintdorpen en dijken en kaden.

Nota Belvédère

Deze nota uit 1999 is erop gericht om cultuurhistorie meer bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken. De nota is het initiatief van de ministeries VROM, OCW, V&W en LNV. De nota pleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. De strategie hierbij is “behoud door ontwikkeling” waarbij cultuurhistorie het uitgangspunt vormt voor ruimtelijke

planvormingsprocessen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd en het cultuurhistorisch erfgoed behouden. Gelijktijdig met de Nota Belvédère is de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland ontwikkeld met daarin opgenomen de zogenoemde Belvédèregebieden. Deze gebieden, waaronder ook steden, verdienen vanuit de cultuurhistorie extra aandacht. In de Nota Ruimte is een groot aantal Belvédèregebieden in de beleidscategorie Nationale Landschappen opgenomen. Deze Nationale Landschappen worden door de provincies concreet begrensd in streekplannen en gekoppeld aan integrale uitvoeringsprogramma's.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, Ecologische hoofdstructuur en Nationale landschappen.

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven worden geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: de 'AMvB Ruimte'. Het doel van de AMvB Ruimte is dat de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB in 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor het plangebied zijn de onderwerpen bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en Nationale landschappen.

Het ontwerp AMvB Ruimte geeft over deze onderwerpen onder andere het volgende aan:

Bundeling van verstedelijking

Bij provinciale verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan bestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing

daarbuiten. Ten aanzien van nieuwe bebouwing die functioneel gebonden is aan het buitengebied, zoals agrarische bebouwing, agrarische bedrijfswoningen, bebouwing voor dagrecreatie, natuurbeheer e.d. kunnen deze regels buiten toepassing blijven. Ook kunnen deze regels buiten toepassing blijven voor zover wordt voldaan aan bij de verordening gestelde kwalitatieve regels ten aanzien van nieuwe niet gebundelde bebouwing. Deze kwalitatieve regels kunnen betreffen nieuwe bebouwing die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van de in de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve mogelijkheden.

Nationale landschappen

Bij provinciale verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen ter bescherming van nationale landschappen en ter bevordering van de bundeling van bebouwing binnen nationale landschappen. Bestemmingsplannen in gebieden van nationale landschappen kunnen alleen worden vastgesteld voor zover de benoemde kernkwaliteiten van deze nationale landschappen worden behouden of versterkt en in ieder geval niet leidt tot grootschalige stads- of dorpsontwikkeling, glastuinbouw, bedrijventerrein of infrastructuurproject. In voorkomende gevallen kan hiervan worden afgeweken indien sprake is van een groot openbaar belang en de nadelige effecten op kernkwaliteiten kunnen worden gemitigeerd of gecompenseerd.

Het bouwplan in relatie tot het rijksbeleid:

Het plangebied Wilnis Zuwe 35 ligt in het buitengebied van de gemeente De Ronde Venen. Het bouwplan betreft de verbouw van de langhuisboerderij en het oprichten van een schuur ter vervanging van oude schuren op het perceel.

In de huidige situatie heeft de boerderij ook een woonfunctie.

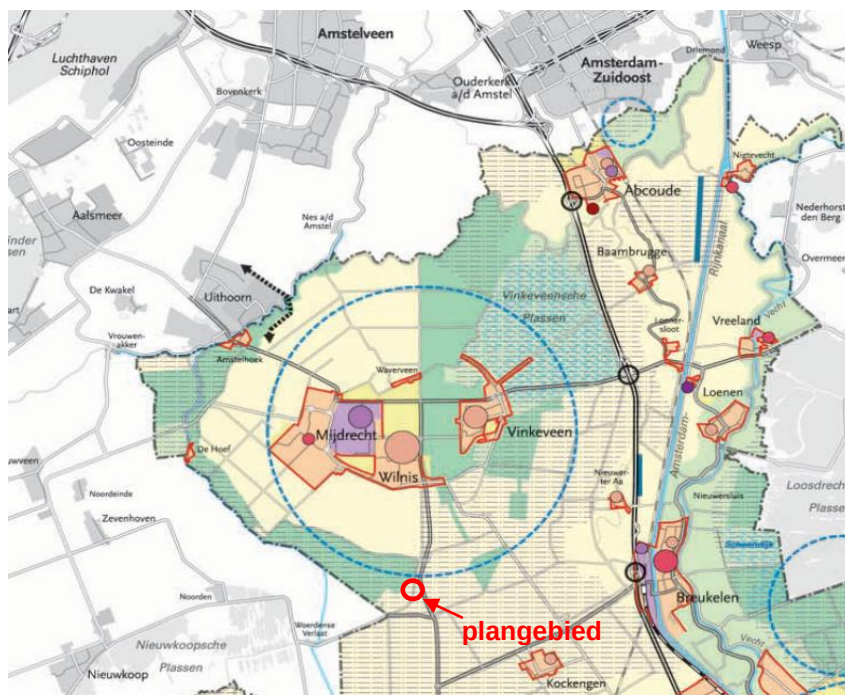
Er zal per saldo sprake zijn van een afname van het oppervlakte aan bebouwing op het perceel. Het bouwplan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en draagt bij aan de versterking van de kernkwaliteiten van het nationale landschap. Het bouwplan is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten van het rijk met betrekking tot bundeling van verstedelijking.

In het navolgende wordt ingegaan op het provinciale beleid met betrekking tot deze onderwerpen, de wijze waarop dit in de provinciale verordening is vastgelegd en de toets van het onderhavig bestemmingsplan aan dit provinciale beleid.

5.2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Het streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 heeft de provincie op 23 juni 2008 de beleidslijn 'nieuwe Wro' vastgesteld. Het streekplan wordt vanaf de datum van inwerkingtreding van de Wro van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.



Uitsnede streekplankaart/structuurvisiekaart Utrecht

Het plangebied ligt in het gebied dat is aangewezen als *landelijk gebied 2 met als hoofdfunctie agrarisch*. Het gaat hierbij om agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw. Veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Landelijk gebied 2 bevat gebieden met een sterke en gebieden met een minder sterke agrarische structuur. Vooral in gebieden met een minder sterke agrarische structuur zijn uit landbouwkundig oogpunt goede kansen voor een verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten.

Onderhavig plangebied ligt in een omgeving met een minder sterke agrarische structuur. Veel agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn aangekocht door Dienst Landelijk Gebied en de voormalige agrarische gronden worden ontwikkeld tot natuurgebied.

Het gebied waarin het plangebied ligt is voorts aangeduid als *veenweidegebied*. Een gebied wordt als veenweidegebied aangeduid als de bovenste tachtig centimeter van de bodem voor minimaal veertig centimeter uit veen bestaat. De veenweidegebieden zijn in de middeleeuwen op planmatige wijze ontgonnen, met de kenmerkende ontginningsbases en bijbehorende smalle lange kavels als resultaat. Dit type landschap is landschappelijk en cultuurhistorisch van grote betekenis. De waterpeilen in veenweidegebieden worden afgestemd op de functie van het gebied. In het algemeen is de natuur gebaat bij relatief hoge peilen, terwijl de landbouw gebaat is bij een relatief laag peil.

De veenbodem en de bijbehorende waterhuishouding hier hebben een grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Voor de landbouw gelden hier waterhuishoudkundige beperkingen, maar ook kansen: verdieping en verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten wordt gestimuleerd.

Voor de veenweidegebieden gelden de volgende lange termijn doelstellingen:

- beperken van (ongelijkmatige) bodemdaling en realiseren van voldoende waterbergend vermogen door een duurzame waterhuishouding met zoveel mogelijk uniforme waterpeilen;
- realiseren van aaneengesloten natuurgebieden met verbindingzones;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en een aantrekkelijk landschap.

Het plangebied ligt daarnaast in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gaat hier om bestaande natuurgebieden en gebieden die als nieuwe natuur zullen worden ingericht, beide vaak met recreatief medegebruik. Behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden staan centraal. Het is cruciaal dat de bestaande functies in de EHS niet belemmerd worden. De EHS moet zoveel mogelijk toegankelijk zijn voor extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van de EHS zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het 'nee, tenzij'-regime).

De natuurgebieden die sinds 1 mei 1988 zijn ontwikkeld of nog moeten worden ontwikkeld, behoren tot de nieuwe natuur. Dit zijn landbouwgronden waar op grond van aanwezige waarden of potenties belangrijke natuurwaarden worden ontwikkeld, soms mede om bestaande natuurgebieden te versterken. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als 'nieuwe natuur'.



uitsnede natuurbeleidskaart provincie Utrecht (plangebied rood omcirkeld)

Uitgangspunt van de provincie ten aanzien van verstedelijking is dat verstedelijkingsambities plaatsvinden binnen de rode contour. In de gemeente De Ronde Venen zijn de bestaande kernen van een rode contour voorzien. Het plangebied ligt buiten deze rode contouren.

De provincie hanteert specifiek beleid inzake het oprichten van bebouwing in bebouwingslinten buiten de rode contour. Dit beleid is samenvattend als volgt te omschrijven:

Door bebouwingslinten buiten de rode contour te laten is in het Streekplan benadrukt dat hier vooral de landelijke, grondgebonden (doorgaans agrarische) functies ontwikkelingsruimte krijgen.

Verdichting op beperkte schaal is niet uitgesloten. Ruimtelijke kwaliteitswinst is hierbij uitgangspunt. Bij deze afweging zullen de volgende aspecten een rol spelen:

- a bebouwing mag niet plaatsvinden buiten de begrenzing van de bestaande bebouwingsconcentratie;
- b kwaliteitsverbetering betekent: koppeling nieuwbouw aan sanering of ingrijpende transformatie;
- c grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- d cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Het bouwplan in relatie tot het provinciaal beleid:

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente De Ronde Venen in een kleine bebouwingsconcentratie, buiten de in het streekplan opgenomen bebouwingscontouren.

Het bouwplan betreft de verbouw van een langhuisboerderij en de bouw van een schuur/garage ter vervanging van verouderde bijgebouwen. Per saldo zal het bebouwd oppervlak in het plangebied als gevolg van het bouwplan afnemen. Het bouwplan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en respecteert bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en karakteristieken. Met het bouwplan blijft een monumentale boerderij in stand. Het bouwplan voegt zich binnen de provinciale afwegingscriteria voor het oprichten van bebouwing buiten de contour.

Vanwege de ligging in veenweidegebied en het voornemen om water te graven is overleg gevoerd met de waterbeheerder. In paragraaf 5.4 wordt hier verder op ingegaan.

Vanwege de ligging in de EHS is het van belang dat onderzoek gedaan wordt naar de consequenties van het bouwplan en het te graven water voor aanwezige natuurwaarden om te bepalen of het bouwplan niet in strijd is met de doelstellingen voor natuurontwikkeling in het gebied. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar flora- en fauna. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 5.6.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

De gemeente De Ronde Venen heeft in april 2006 de welstandsnota Welstand De Ronde Venen vastgesteld (herzien 2007). In deze welstandsnota staat het beleid omtrent de verschijningsvorm van bouwwerken verwoord.

Onderhavige plangebied ligt in het deelgebied Bovenland. Het Bovenland is het oude landschap met individuele, afwisselende bouw in de zuidoosthoek van De Ronde Venen, tussen de Heinoomsvaart en de Vinkeveense plassen. Typerend voor dit gebied is het opstrekken, middeleeuwse verkavelingspatroon, ontstaan door ontginning. Het landschap heeft een fijnmazig netwerk van sloten met een aantal ontginningswegen waarlangs de meeste bebouwing op enige afstand tot elkaar staat. De overgang van de bebouwing naar het landschap verdient de aandacht evenals het behoud van de erfinrichting bij boerderijen.

De bebouwing bestaat grotendeels uit boerderijen en woningen. De bebouwing langs de wegen is overwegend vrijstaand en gericht op de weg. Panden worden veelal via de hoofdweg ontsloten en bebouwing aan een sloot is merendeels door bruggetjes te bereiken.

De gebouwen liggen enigszins terug van de weg met de rooilijn en de daknok evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon. Rooilijnen van de voorgevels verspringen. De panden zijn meestal één, soms twee lagen hoog met een kap die meestal de vorm van een schild- of zadeldak heeft. De hoofdvorm is veelal eenvoudig. Veel panden hebben een plint. De voorgevel heeft veelal staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Voorgevels van boerderijen zijn vaak symmetrisch. Soms loopt de voorgevel door en vormt deze een front. De detaillering is overwegend zorgvuldig en soms rijk. Siermetselwerk en daklijsten met windveren komen voor. Gevels zijn merendeels opgebouwd uit baksteen. Hellende daken zijn voornamelijk bekleed met keramische pannen. Het kleurgebruik is terughoudend.

De agrarische bijgebouwen wijken met hun bekleding van golfplaat op een veelal bakstenen plint af van de overige, meer traditionele bebouwing. Een aantal bouwwerken op het bovenland, waaronder sommige boerderijen en arbeiderswoningen, is aangewezen als monument. Zo ook de boerderij Wilnis Zuwe 35. Voor het oorspronkelijke ontginningspatroon met de gevarieerde bebouwing geldt een bijzonder regime. Het beleid voor de openbare ruimte is gericht op behoud. Sommige agrarische bedrijven willen uitbreiden en verdere functieverandering van land- en tuinbouw naar wonen wordt verwacht. Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud van het bestaande karakter.

Voor het bovenland met de historische structuur en de gevarieerde bebouwing aan de lintwegen geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal worden beoordeeld op onder andere de volgende criteria:

- a doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- b aandacht voor de overgangen van het erf naar het landschap
- c traditionele erfinrichting van boerderijen handhaven
- d één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- e bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen
- f zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk
- g wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

De welstandscommissie is akkoord gegaan met het bouwplan.

5.2.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting van het vigerende beleid van de verschillende overheden kan geconcludeerd worden dat het onderhavig plan niet in strijd is met het ruimtelijke beleid.

5.3 Milieu

Bodem

inleiding

Bij functiewijzigingen of een ander gebruik is de bodemkwaliteit van belang. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten bij het realiseren van nieuwe functies waarin mensen langdurig (langer dan drie uur) verblijven.

bodemonderzoek

Voor het plangebied Wilnis Zuwe 35 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de verkoop en om de mogelijkheid tot herontwikkeling te verkennen. Naar aanleiding van de resultaten van dit verkennend onderzoek is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd². In dit onderzoek zijn de bodem en puinverharding onderzocht op chemische parameters en asbest. Uit dit aanvullend bodemonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Ter plaatse van een voormalige bovengrondse brandstoftank zijn geen verontreinigingen in de grond of het grondwater aangetoond. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

De ondergrond ter plaatse van de huidige bebouwing waar de plaatsing van een kelder is gepland is licht verontreinigd met molybdeen. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

De zandige bovengrond ter plaatse van de te ontgraven watergang is licht verontreinigd met metalen en PAK. Deze verhoogde concentraties zijn aan de bijmenging van puin te relateren en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Ter plaatse van de hooiberg is plaatselijk asbest aanwezig voornamelijk op het maaiveld en deels in het daar aanwezige verhardingsmateriaal tot een diepte van ca. 10 cm. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd het asbest middels 'handpicking' te verwijderen en naar een erkend verwerker af te voeren. Er bestaat geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend asbestonderzoek.

Conclusie

Op basis van de resultaten bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het bouwplan en het toekomstig gebruik van het plangebied. Het asbest in de opstal wordt gesaneerd waarop sloop kan plaatsvinden. Nadien wordt een inspectie uitgevoerd van het betreffende terreindeel op het voorkomen van asbest, waarna handpicking zal plaatsvinden en het asbesthoudend materiaal zal worden afgevoerd.

Voor het gedeelte van het terrein dat sterk verontreinigd is met PAK geldt dat wanneer de eigenaar zich wil ontdoen van de verhardingslaag er sprake is van een afvalstof. Dit dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Dit zal als voorwaarde in de te verlenen vergunning worden opgenomen.

¹ Verkennend bodemonderzoek, Wilnis Zuwe 35 Wilnis, Geofox-Lexmond, 22 februari 2009

² Aanvullend bodem- en asbestonderzoek, Wilnis Zuwe 35 Wilnis, Geofox-Lexmond, 31 mei 2010

Geluid

inleiding

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Dit is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (met de maximaal toelaatbare waarde als plafond) dient ontheffing te worden verkregen via een zogenoemde hogere grenswaardeprocedure. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

akoestisch onderzoek

Er is een berekening uitgevoerd naar de gevelbelasting op de te realiseren woning³. Dit onderzoek is ter beoordeling aan de milieudienst Noord-West Utrecht voorgelegd. De milieudienst heeft op 15 april 2010 geadviseerd. De gevelbelasting is berekend met Standaard Rekenmethode I. De verkeersgegevens van de N212 zijn verkregen van de provincie Utrecht. De rekenresultaten zijn als volgt:

	h=1,7 m	h=5,0 m
Gevel ter plaatse van slaapkamer begane grond	53 dB	-
Vide noordzijde ter plaatse van dakraam	-	53 dB
Slaapkamer verdieping (hellend dak)	-	53 dB
Gevel ter plaatse van serre	54 dB	55 dB
Zuidgevel	45 dB	46 dB

De aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt voor alle gevels 2 dB.

De voorkeursgrenswaarde in buitenstedelijk gebied voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB en de maximaal toelaatbare waarde 53 dB.

De voorkeursgrenswaarde wordt voor alle berekende gevels, met uitzondering van de zuidgevel, overschreden. Er zal een procedure doorlopen moeten worden om ontheffing te krijgen voor een hogere grenswaarde. Voor de verlening van een hogere waarde adviseert de milieudienst deze buiten beschouwing te laten en niet aan te merken als verblijfsruimte.

conclusie

Er zal een hogere waarde (ontheffing voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting) worden verleend van 51 dB ten gevolge van de Ingenieur Enschedeweg. Het is noodzakelijk dat de serre aangemerkt wordt als zijnde geen verblijfsruimte.

³ Berekening gevelbelasting woning Wilnis Zuwe 35 Wilnis, bouwfysisch adviesburo Zorn, 21 januari 2010

Luchtkwaliteit

inleiding

De wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt bestemmingen die extra gevoelig zijn (gevoelige bestemmingen) en verdeelt projecten in twee categorieën op basis van de mate van verslechtering van de luchtkwaliteit: 'in betekenende mate' (IBM) of 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Bij projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

onderzoek luchtkwaliteit

Het onderhavige bouwplan gaat over de verbouwing van een woonboerderij met bijbehorende stal tot een woning. Op grond van de ministeriele regeling NIBM van het ministerie van VROM kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming' in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). De Wet luchtkwaliteit stelt geen aanvullende eisen of onderzoeksplicht.

In het Rapport luchtkwaliteit 2007 dat door de Milieudienst Noord-West Utrecht is opgesteld, worden de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in de regio genoemd. Uit de rapportage blijkt of de gemeenten in de regio, waaronder gemeente De Ronde Venen, aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen voldoen. De rapportageplicht in de Wet milieubeheer heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld worden aan luchtverontreiniging. Berekeningen zijn uitgevoerd voor die locaties waar door de hoge verkeersdruk het vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnorm voor tenminste één van de verontreinigende stoffen zou kunnen worden overschreden. Deze punten worden representatief geacht voor de luchtkwaliteit in de gemeenten. Als op deze drukke punten de luchtkwaliteit voldoet, dan kan worden aangenomen dat ook op andere - minder drukke - locaties aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan wordt.

In de rapportage is een opsomming gegeven van de belangrijkste wegen die een bron van luchtverontreiniging in de regio zijn. Dit zijn tevens de locaties waar verwacht wordt dat er overschrijdingen van grenswaarden of plandrempels kunnen zijn. In deze opsomming van wegen is de Ing Enschedeweg (N212) opgenomen. Deze ligt in de nabijheid van onderhavig plangebied.

Uit de luchtkwaliteitsrapportage kan worden geconcludeerd dat er in de regio langs gemeentelijke wegen geen overschrijdingen van de plandrempe van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en van de grenswaarde van NO₂ zijn. Daarnaast zijn er geen locaties in de regio waar de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ de wettelijke grenswaarde overschrijdt. Evenmin zijn er locaties in de regio waar het aantal dagen de grenswaarde van de 24 uurgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan het wettelijk toegestane aantal van 35.

Binnen de kernen in de regio doen zich geen situaties voor met overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnorm voor de jaargemiddelde concentratie benzeen en voor koolmonoxide zijn er geen overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnorm.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Externe veiligheid

inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Met het groepsrisico (GR) wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) (artikel 5 en artikel 13 van het BEVI) dient het bestemmingsplan in te gaan op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van een inrichting, het groepsrisico en indien mogelijk de maatregelen ter beperking van het groepsrisico. Ook de externe veiligheidsbeleidsregels zoals opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) en de in de maak zijnde AMvB Buisleidingen (vervangt de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen), sluiten aan bij de aard en normstelling van het BEVI.

onderzoek externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van een BEVI-inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen ligt.

conclusie

Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er daarmee geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

Bedrijven en milieuzonering

inleiding

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstellings tussen belastende en gevoelige functies.

onderzoek milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- a past de nieuwe ontwikkeling in de omgeving?
- b laat de omgeving de nieuwe ontwikkeling toe?

Onderhavig bouwplan past qua functie in de omgeving en brengt geen milieubelasting met zich mee.

De woonfunctie is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van de plangebied zijn geen bedrijven meer aanwezig die voor wat betreft hun milieuruimte van invloed zijn op de plangebied. De bedrijven in de omgeving zijn aangekocht door Dienst Landelijk Gebied en de gronden worden ontwikkeld tot natuurgebied.

conclusie

Het bouwplan is passend in de omgeving. Het bouwplan vormt uit oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor bedrijvigheid in de omgeving, noch vormt bedrijvigheid een belemmering voor het bouwplan.

5.4 Water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerder en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

Water wordt door het Rijk, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. De beleidsdoelenden uit de Nota Ruimte met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de

Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging.
Provinciaal beleid

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van elke planvorming dient overleg te worden gevoerd tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

Waterbeheerder

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2006-2009 en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Watertoets en wateroverleg

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning met bijgebouwen mogelijk aan de Wilnisse Zuwe 35. De bestaande bijgebouwen zullen grotendeels worden gesloopt en gedeeltelijk worden teruggebouwd.

De oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt 711 m². In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte 569 m² (woning 345 m², serre 35 m², bijgebouw 169 m² en

schuur 20 m²). Daarnaast wordt een 67 m² onderheid terras aangelegd. In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak 75 m² minder dan in de bestaande situatie. Het hemelwater van de bebouwing wordt door middel van goten en hemelwaterafvoeren geloosd op open water.

De terreinverharding wordt vergroot met 53 m² en de brug wordt verbreed met 4 m². De verharding wordt gemaakt van een gebroken puin verharding op wegendoek en afwerking met grind. De bestaande terreinverharding bestaande uit grind blijft gehandhaafd. Het hemelwater van de terreinverharding infiltreert in de berm en bodem.

Er wordt een sloot verlegd en er wordt een sloot verbreed. Het te dempen oppervlak bedraagt in totaal 42 m² en het te graven oppervlaktewater 180 m². In totaal bedraagt de toename aan oppervlaktewater 138 m².

In de Integrale Keur AGV 2009 staat dat een toename aan verhard oppervlakte gecompenseerd moet worden met een verruiming van de wateroppervlakte ter grootte van 10% van deze toename. Er wordt in de inrichting van het terrein meer wateroppervlak gemaakt dan in de huidige situatie aanwezig is. Per saldo is er minder oppervlakte aan bebouwing en meer oppervlakte aan water wat een verbetering betekent voor de waterhuishouding. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de Keur AGV 2009.

Voor het graven en dempen van watergangen en het vernieuwen van de brug wordt een ontheffing op de Integrale Keur AGV 2009 aangevraagd.

De inhoud van deze waterparagraaf is op 25 maart 2010 voorgelegd aan Waternet. Waternet heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de inhoud van de waterparagraaf en is hiermee akkoord.

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro nogmaals aan Waternet voorgelegd.

Waternet heeft geadviseerd de te realiseren kelder waterdicht uit te voeren om zo grondwateroverlast te voorkomen.

Verder vraagt Waternet om ter plaatse van de te ontgraven watergang, waar de bovengrond licht verontreinigd is met metalen en PAK, aantasting van de waterkwaliteit te voorkomen. Ook verzoekt Waternet de twee nieuwe watergangen met elkaar in verbinding te brengen met een duiker of een brug om doorstroming en waterkwaliteit te bevorderen.

Tenslotte adviseert Waternet niet-uitlogende materialen toe te passen voor de verbouwing en de nieuwbouw.

In de vergunning zullen deze zaken als voorwaarden worden opgenomen en er zal ook als voorwaarde worden opgenomen dat de werkzaamheden voor het graven en verbinden van de watergangen in overleg met Waternet zal gebeuren.

conclusie

Het bouwplan heeft tot gevolg dat er minder oppervlakte aan bebouwing en meer oppervlakte aan water gerealiseerd wordt. Dit betekent een verbetering van de waterhuishouding. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de Keur AGV 2009. Voor het graven en dempen van watergangen en het vernieuwen van de brug wordt een ontheffing op de Integrale Keur AGV 2009 aangevraagd.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

inleiding

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Het cluster Monumenten van de gemeente De Ronde Venen heeft ten aanzien van het plangebied als volgt geadviseerd.

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied niet aangewezen als 'Waardevolle archeologische vindplaats'. Hieruit volgt dat archeologisch onderzoek niet vereist is. De gemeente De Ronde Venen is bezig met het opstellen van een archeologische waardenkaart. Ook op het concept hiervan zijn geen archeologische verwachtingswaarden voor het plangebied aangegeven. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De langhuisboerderij betreft een gemeentelijk monument. In 2009 is een monumentenvergunning verleend voor de werkzaamheden in het kader van het bouwplan. Momenteel loopt een verzoek om subsidie ten aanzien van verschillende van deze werkzaamheden.

Op 21 april 2010 is er een positief advies gegeven door de Monumentencommissie voor de andere werkzaamheden.

Conclusie

Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De Monumentencommissie heeft een positief geadviseerd over het bouwplan.

5.6 Flora en Fauna

inleiding

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op gebieden die zijn aangewezen in de Natuurbeschermingswet 1998 zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden).

onderzoek flora en fauna

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door BRO⁴. In de quick scan is samenvattend het volgende aangegeven: Het landschappelijk karakter zal grotendeels gelijk blijven. De bestaande bebouwing biedt geen aanknopingspunten voor de vestiging van Vleermuizen. In het gebied worden aan agrarisch bebouwing gebonden soorten als relict van de voormalige functie verwacht.

⁴ Quicksan Flora en Fauna, BRO, 14 april 2010

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur. Negatieve effecten op de EHS worden als gevolg van het bouwplan niet verwacht.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het nationale landschap “Het groene Hart”. De kernwaarden van het nationale landschap blijven behouden.

Een groot deel van de soorten die voorkomen in het plangebied is algemeen of valt onder de soorten van tabel 1. Voor de soorten van tabel 1 en de overige algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd. Het voorzorgsprincipe geldt echter wel.

De aangetroffen sporen van een marterachtige sluiten een steenmarter (tabel 2) uit. De aanwezigheid van een andere marter zoals een Wezel of Bunzing is waarschijnlijker. Het leegmaken van de bijgebouwen en een laatste controle voorafgaand aan de sloop wordt geacht te volstaan om te voldoen aan het voorzorgsprincipe.

Voor het vergroten van de sloot zou een uitvoeringsperiode van 15 juli tot 1 november het meest optimaal zijn. Het wegvangen van soorten of het afschermen van de oude sloot van het nieuw te graven gedeelte is niet verplicht.

Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Er zijn wel sporen aangetroffen van de Boerenwaluw en Spreeuw. De functionaliteit van de voortplantings- en of vaste rust- en verblijfplaatsen zijn bij de ontwikkeling van het gebied niet in het geding. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied moet gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn.

conclusie

In de quick scan flora en fauna zoals uitgevoerd door BRO wordt geconcludeerd dat het bouwplan in de huidige vorm doorgang kan vinden mits bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden wordt met broedende vogels en het voorzorgsprincipe voor de tabel 1 soorten in acht genomen wordt.

5.7 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

Het plangebied blijft in de nieuwe situatie ontsloten op de Wilnis Zuwe.

Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het eigen perceel.

Het bouwplan heeft geen consequenties voor de huidige verkeers- en parkeersituatie.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een bouwplan als

bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (digitaal en analoog), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gehanteerd. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en planregels in onderlinge samenhang dienen te worden gehanteerd.

6.2 Methodiek

verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.3 Artikelsgewijs bespreking

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities en de definities uit het bestemmingsplan Buitengebied 2005; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2. Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Artikel 3 Bestemmingsregels

De bestemming Wonen wordt in dit hoofdstuk besproken.

Artikel 4. Antidubbelregel

Met de antidubbelregel is geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze dubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 5. Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt geregeld dat bij afwijkingen van de bestaande maatvoering ten opzichte van de bouwregels, de bestaande maatvoering als minimum of maximum geldt.

Artikel 6. Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregel is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Een aantal vormen van gebruik dat in ieder geval strijdig wordt bevonden, is opgesomd in deze regels.

Artikel 7. Algemene ontheffingsregels

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied ontheffing te verlenen van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 10 % en de overschrijding van bouwgrenzen tot maximaal 2,5 m als dit noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing.

Artikel 8. Algemene procedureregels

Dit artikel noemt de procedurebepalingen die gelden voor de voorbereiding van een besluit tot ontheffing.

Artikel 9. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel geeft aan welke stedenbouwkundige aspecten uit de bouwverordening uitsluitend van toepassing zijn op het bestemmingsplan.

Artikel 10. Overgangsregels

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag, hoewel het afwijkt van het plan, niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 11. Slotregel

In dit artikel is de benaming van het bestemmingsplan opgenomen.

6.4 Bestemmingen

Met dit bestemmingsplan worden de vigerende bestemmingen 'Agrarische gebied met landschappelijke en natuurwaarde' en 'Woondoeleinden' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Binnen deze bestemming zijn toegestaan: één woning, bij de woning behorende bijgebouwen, niet zijnde ondergrondse bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuin/erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen.

Hoofdgebouwen moeten uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij een afstand van 2,5 m ten opzichte van de perceelsgrens moet worden aangehouden. De inhoud van het hoofdgebouw mag 1288 m³ bedragen en het toegestane aantal m² aan bijgebouwen bedraagt 224 m². De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 6,5 m.

Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden het hoofdgebouw te splitsen in twee volwaardige burgerwoningen.

7 Procedure

7.1 inleiding

De procedure die onderhavig bestemmingsplan volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

7.2 overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is op 19 juli 2010 aan de provincie Utrecht, Waternet en de milieudienst Noord-West Utrecht toegezonden.

De provincie Utrecht heeft bij brief van 4 augustus 2010 laten weten dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale belangen.

Waternet heeft geadviseerd de te realiseren kelder waterdicht uit te voeren om zo grondwateroverlast te voorkomen. Verder vraagt Waternet om ter plaatse van de te ontgraven watergang, waar de bovengrond licht verontreinigd is met metalen en PAK, aantasting van de waterkwaliteit te voorkomen. Ook verzoekt Waternet de twee nieuwe watergangen met elkaar in verbinding te brengen met een duiker of een brug om doorstroming en waterkwaliteit te bevorderen. Tenslotte adviseert Waternet niet-uitlogende materialen toe te passen voor de verbouwing en de nieuwbouw.

In de vergunning zullen deze zaken als voorwaarden worden opgenomen en er zal ook als voorwaarde worden opgenomen dat de werkzaamheden voor het graven en verbinden van de watergangen in overleg met Waternet zal gebeuren.

De milieudienst heeft gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geen bezwaren tegen de bouwplannen.

De overlegreacties zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

7.3 zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 29 juli 2010 t/m 9 september 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.