

projectbesluit

Herenweg 211 Vinkeveen

gemeente De Ronde Venen

1 april 2010

projectnummer 90871

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
2	DE PROJECTLOCATIE	2
2.1	LIGGING VAN DE PROJECTLOCATIE	2
2.2	HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	3
3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
4	HET PROJECT	7
5	UITVOERBAARHEID	9
5.1	INLEIDING	9
5.2	INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS	9
5.3	MILIEUASPECTEN EN RUIMTELIJKE ASPECTEN	15
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
7	VOORSCHRIFTEN EN VERBEELDING	23
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
9	AFWEGING EN CONCLUSIE	25

1 INLEIDING

Er is initiatief genomen om op het perceel Herenweg 211 in Vinkeveen een woonhuis en winkelruimte met daarboven 2 startersappartementen te realiseren. Dit bouwplan vervangt de huidige bebouwing op het perceel, bestaande uit een woonhuis en een naastgelegen winkel.

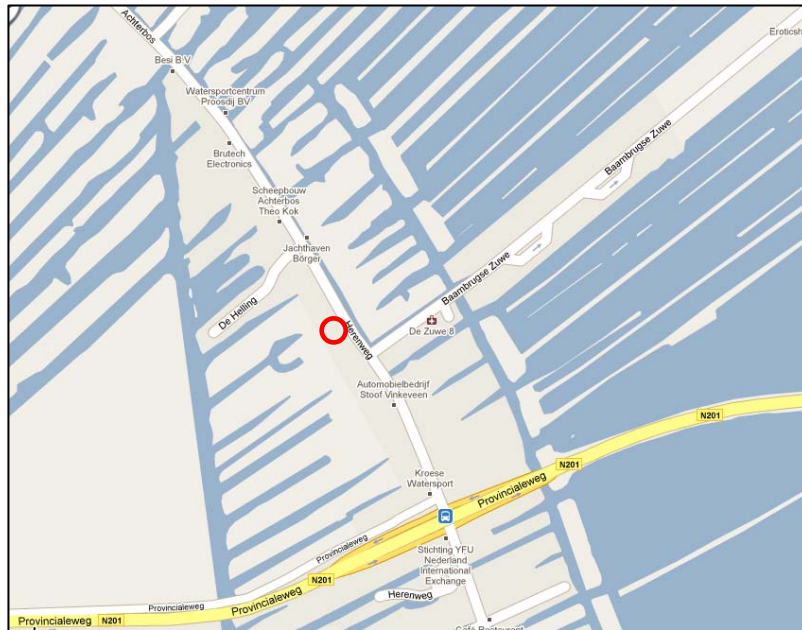
Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving, maar overschrijdt de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen. Het bouwplan voldoet wel aan de criteria zoals opgenomen in de structuurvisie Centrum van augustus 2007 en de gemeente is derhalve bereid mee te werken aan een procedure voor een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening om zo het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het te nemen projectbesluit en bevat voorschriften en een verbeelding.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na deze inleiding (1) wordt ingegaan op de begrenzing en het karakter van de projectlocatie (2). Daarna volgt een beschrijving van het vigerende bestemmingsplan (3) alsmede een ruimtelijke beschrijving van het project (4). In het daaropvolgende hoofdstuk (5) worden uitvoerbaarheidsaspecten van het project beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden. Daarna komen de milieuaspecten en ruimtelijke aspecten aan de orde. Vervolgens wordt de economische haalbaarheid aangetoond (6) en ingegaan op de voorschriften en de verbeelding (7). Nadat de maatschappelijke haalbaarheid is aangetoond (8) volgt tot slot de eindconclusie (9).

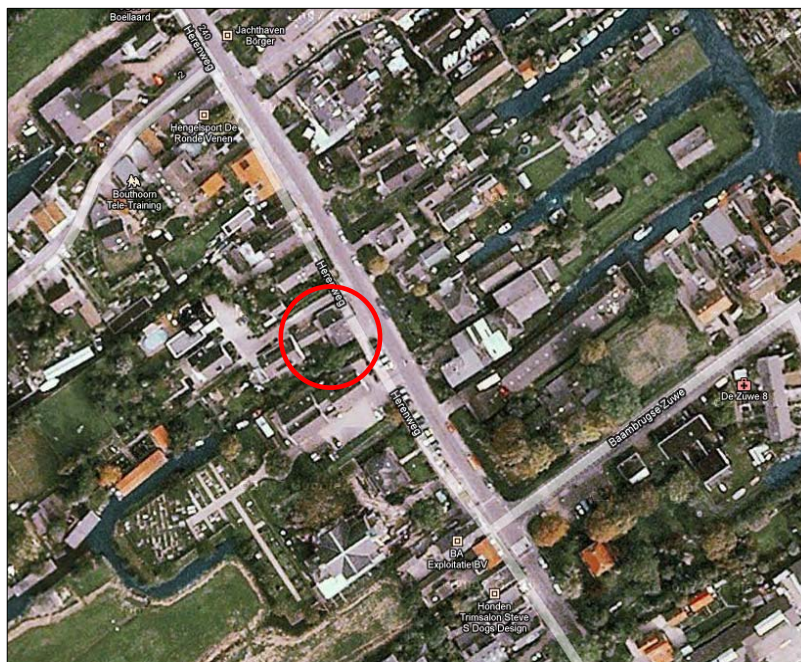
2 DE PROJECTLOCATIE

2.1 LIGGING VAN DE PROJECTLOCATIE

De projectlocatie ligt aan de westzijde van de Herenweg in Vinkeveen tussen de Baambrugse Zuwe en de Helling. De Herenweg is de ruggengraat van het lintdorp dat Vinkeveen van oudsher is. Van een echt centrum is geen sprake, maar op verschillende plaatsen vindt een verdichting plaats in het lint en komen met name aan de westzijde (winkel)voorzieningen voor.



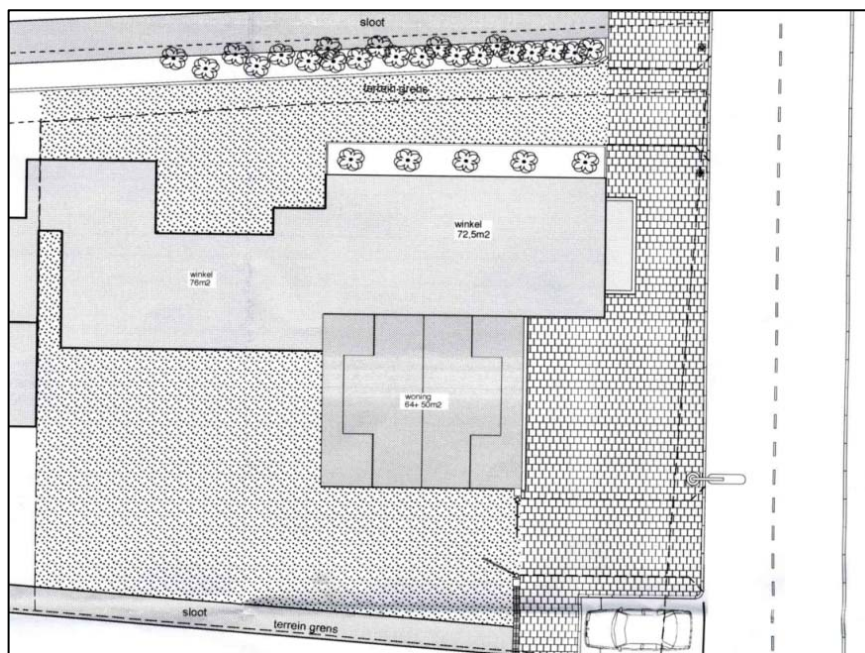
globale ligging projectlocatie



luchtfoto projectlocatie

2.2 HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

In de huidige situatie bevindt zich op de projectlocatie een woning met een later aangebouwde winkelruimte. Op de projectlocatie bevindt zich 1 openbare parkeerplaats en een oprit naast de woning die dienst doet als parkeerplaats. De projectlocatie ligt direct aan de Herenweg en wordt aan de zuidzijde begrensd door een waterloop die het perceel scheidt van een perceel waarop zich een historische burgermanswoning bevindt. Aan de noordzijde wordt de projectlocatie begrensd door een pad naar de achtergelegen bebouwing en vervolgens een waterloop waarna ook twee historische woningen volgen.



bestaande situatie



bestaande woonhuis



bestaande winkelruimte

De omliggende bebouwing dateert uit het begin van de twintigste eeuw en kenmerkt zich door een landelijke uitstraling in verschillende traditionele stijlen. De percelen ten westen van de projectlocatie zijn bebouwd met vrijstaande woningen van recenter datum.



bebouwing ten zuiden van Herenweg 211



bebouwing ten noorden van Herenweg 211

3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan Lintbebouwing Vinkeveen 2003 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van De Ronde Venen op 27 september 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 10 mei 2005.

De projectlocatie heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlening, bedrijven, winkels en wonen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn woningen, bijgebouwen, tuinen en erven, parkeerplaatsen, ontsluitingsverhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

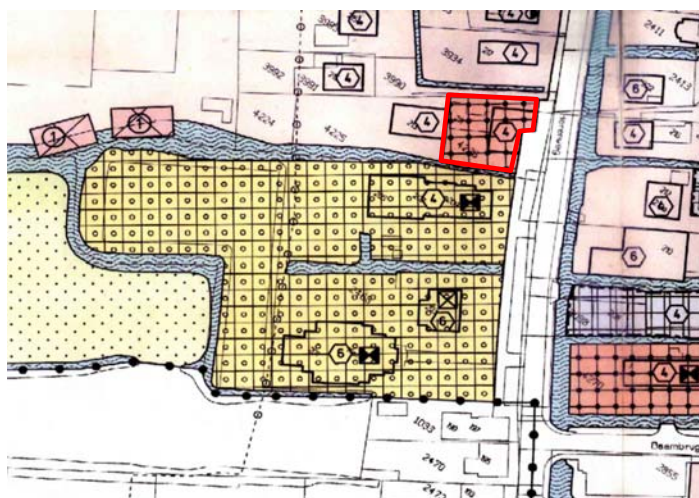
Daarnaast zijn uitsluitend op de begane grondlaag kantoren met baliefunctie, bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, winkels en dienstverlening toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Voor de projectlocatie geldt een maximale goothoogte van 4 meter. De hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 5 meter meer bedragen dan de toegestane goothoogte.

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van de verdiepingen van een hoofdgebouw ten behoeve van de op de begane grond gevestigde niet-woonfunctie.

Daarnaast is de in artikel 5 van het bestemmingsplan opgenomen beschrijving in hoofdlijnen van toepassing op de projectlocatie.

De doelstelling van de beschrijving in hoofdlijnen is om de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied te behouden en versterken en de functionele verwevenheid van wonen, werken, agrarische bedrijvigheid, natuur en recreëren te behouden.



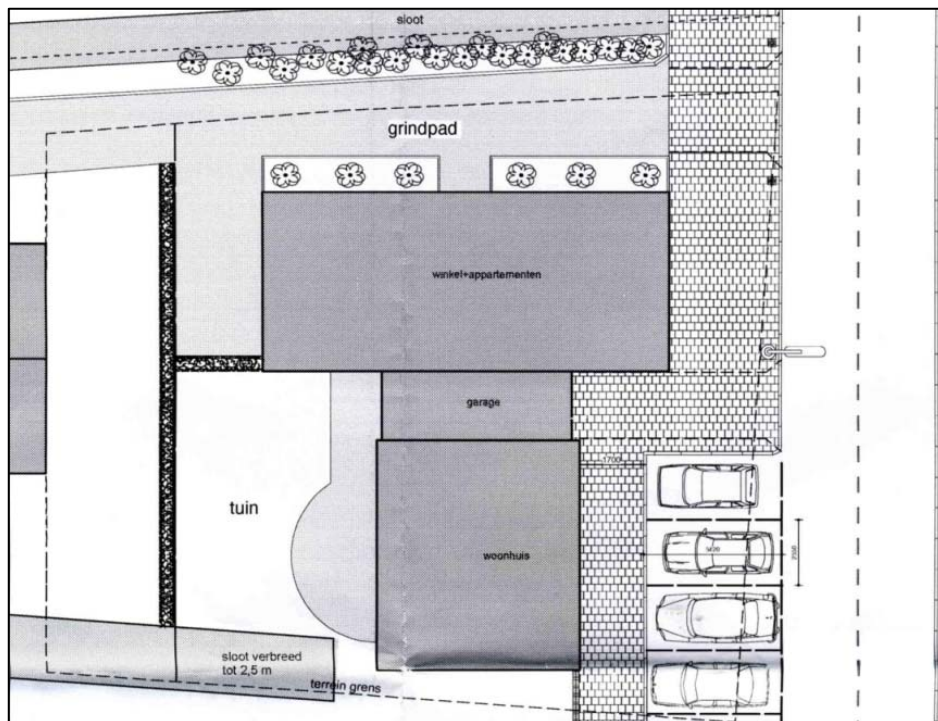
fragment vigerende plankaart, projectlocatie is rood omlijnd

Het bouwplan betreft de bouw van een woonhuis en winkelruimte met daarboven 2 appartementen. Het bouwplan overschrijdt voor een gedeelte de op de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen bouwgrenzen. Het bouwplan voldoet wel aan de bestemmingsomschrijving.

Door middel van een projectbesluit procedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening zal het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.

4 HET PROJECT

Het bouwplan gaat uit van een traditioneel vormgegeven woning aan de zuidzijde van de projectlocatie. Aan de noordzijde van de projectlocatie wordt een winkel met bovenwoningen gerealiseerd.



toekomstige situatie



voorgevelaanzicht

De woning wordt voorzien van een mansardekap in de asrichting van de Herenweg, vergelijkbaar met de woning die wordt vervangen. Het volume van de nieuwe woning is echter forser en de voorgevel heeft een wat nadrukkelijker vorm gekregen door boven de entree een dakkapel met topgevel toe te voegen. De gevels worden cremewit gestuukt en het huis krijgt een hardsteen plint. De details zijn zoveel mogelijk historisch correct vormgegeven.

De winkel met bovenwoningen wordt eveneens afgedekt met een mansardekap. Dit pand staat haaks op de as van de weg. Omdat in Vinkeveen behoefte is aan betaalbare woonruimte voor starters is gekozen voor twee kleine woningen boven de winkel in de kap. De woningen zijn toegankelijk middels een trappenhuis aan de zijkant van het pand. De ontsluiting vindt plaats via het pad naar de achtergelegen percelen.

De voorgevel wordt voorzien van een symmetrische winkelpui met enkele deur in het midden. De gevels worden gemetseld in een handvormsteen. Ook hier is de detaillering zorgvuldig en passend bij de bouwstijl.

De woning en de winkel met bovenwoningen worden verbonden door een plat afgedekt terugliggend bijgebouw dat de garage van de woning vormt.

5 UITVOERBAARHEID

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)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende 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, bevorde-

ring van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het bouwplan voor de woning en winkelruimte met bovenwoningen aan de Herenweg in Vinkeveen is geprojecteerd op een perceel waar in de huidige situatie ook al een woning en winkelruimte staat. Er blijft als zodanig sprake van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Het bouwplan sluit aan op de bestaande ruimtelijke structuur en is daarmee in overeenstemming met de Nota Ruimte.

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 half 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 onderhavige projectlocatie is het onderwerp bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

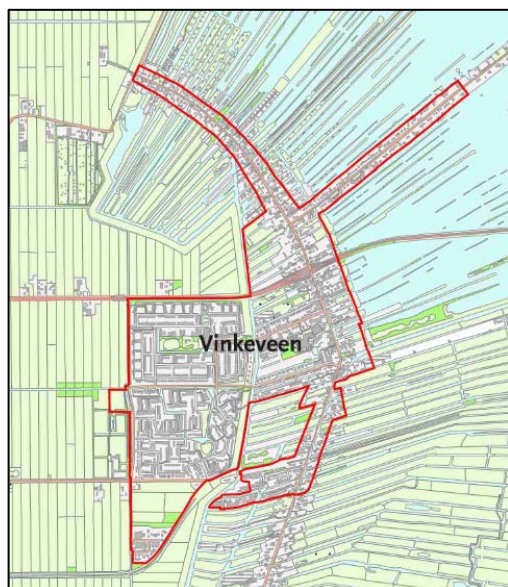
Het ontwerp AMvB Ruimte zoals deze thans aanwezig is geeft over dit onderwerp onder andere aan dat bij provinciale verordening regels worden gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Onder nieuwe bebouwing wordt verstaan: het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

In onderhavig geval gaat het om het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter. Er is dan ook geen sprake van 'nieuwe bebouwing' waarvoor bij provinciale verordening regels kunnen worden gesteld.

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 ingang 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. De structuurvisie voorziet Vinkeveen van een rode contour. Uitgangspunt is dat verstedelijkingsambities plaatsvinden binnen de rode contour. De projectlocatie valt binnen de rode contour en het bouwplan is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid. Bovendien bevindt zich in de huidige situatie op de projectlocatie al bebouwing. Er is daarmee geen sprake van de toevoeging van nieuwe bebouwing.



In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp-projectbesluit toegezonden aan de provincie Utrecht. Op 11 februari 2010 heeft de provincie geconstateerd dat het ontwerp-projectbesluit in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals die zijn beschreven in de Beleidslijn nieuwe Wro.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Centrum Vinkeveen (2007)

De gemeente De Ronde Venen heeft het voornemen te investeren om Vinkeveen Centrum aantrekkelijk te maken voor de komende 20 jaar. Daarvoor is in 2007 een structuurvisie opgesteld met een aantal verbeteringsvoorstellen en ontwikkelingsruimte. Samenvattend is de structuurvisie een visie op grond waarvan plannen c.q. investeringen en bestemmingen kunnen worden uitgewerkt. De structuurvisie vormt het beleidskader voor het op te stellen bestemmingsplan en een visie waaraan particuliere initiatieven worden getoetst.

Het plangebied Centrum Vinkeveen bestaat uit negen deelgebieden die elk hun eigen specifieke opbouw, problematiek en denkrichting hebben, die hoofdzakelijk gericht zijn op versterking van de kwaliteit maar in hoge mate conserverend van karakter is.

De projectlocatie Herenweg 211 ligt in het deelgebied 'Lint van Vinkeveen'. De Herenweg zelf is in dit gebied de belangrijkste ader, alle bebouwing in de eerste lijn is hierop gericht. Onderzoek heeft uitgewezen dat vrijwel alle hoofdgebouwen aan de westzijde van de weg in een strook van 30 meter vanaf de as van de weg liggen. Deze kant is ontwikkeld als burgermansstrook met incidenteel arbeiderswoningen. Hier bevinden zich ook traditioneel de winkeltjes en de openbare voorzieningen.



Deelgebied Lint van Vinkeveen

De oost- en westzijde van de Herenweg hebben verschillende ontwikkelingen doorgemaakt. De achtergrond van de verschillende ontwikkeling van de oost- en westzijde komt voort uit het grondgebruik en de beschikbaarheid van grond. Aan de oost/plaszijde (voorheen land) was grond geen schaars goed en de bedrijvigheid vooral agrarisch. De bouwvorm is doorgaans laag en langgerekt. Aan de westzijde was grond een schaars artikel en is traditioneel veel compacter gebouwd en doorgaans ook in meerdere lagen.

De Herenweg bepaalt in hoge mate het imago van Vinkeveen. Zowel vanuit de bebouwingsstructuur als de recreatie. Vanuit de historie is er een heel traditioneel lint ontstaan waar nu nog alle kenmerken van aanwezig zijn. Toch zie je het lint steeds meer verrommelen. De structuurvisie moet dan ook handvaten geven hoe het lint ook voor de toekomst behouden kan worden.

De denkrichting voor de Herenweg behelst een versterking van het karakter en het imago van Vinkeveen. Daarnaast is het gewenst het karakter van het lint te versterken. De traditionele en cultuurhistorische opbouw van het lint speelt daarin de hoofdrol. Het verschil tussen oost- en westzijde van het lint is daarbij essentieel. Tevens wordt erkend dat Vinkeveen is opgebouwd uit meerdere concentraties die zich hebben gevormd langs het lint. Dit lint heeft in de geschiedenis vele gezichten gehad, die voor een deel nog zichtbaar zijn in de diverse buurtschappen/concentraties. Dit wordt gezien als een kwaliteit.

Om het bijzondere karakter van het lint te versterken, ook naar de toekomst toe, wordt een initiërend conserverend beleid voorgestaan. Dat betekent voor de westkant van het lint, waar vooral opgaande bebouwing is te vinden met voorzieningen, conserveren van het bestaande en bij vervanging de mogelijkheid om te bouwen in twee lagen met kap (goothoogte 6 meter). Dat is een verruiming van de huidige mogelijkheden.

Zoals gebruikelijk in linten is her en der bedrijvigheid te vinden. Detailhandel wordt bij voorkeur uitsluitend aan de westzijde toegestaan en horeca en watergerelateerde ondernemingen bij voorkeur aan de oost zijde van het lint.

Het bouwplan voor het oprichten van een woning en winkelruimte met bovenwoningen aan de Herenweg 211 in Vinkeveen betreft een ontwikkeling in het lint waarbij ten opzichte van de huidige situatie de bouwmogelijkheden iets verruimd worden en waarbij voorzien wordt in bedrijvigheid. De structuurvisie staat een dergelijke ontwikkeling aan de westzijde van het lint toe. Het bouwplan past dan ook binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie Centrum Vinkeveen.

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 projectlocatie ligt in het deelgebied Het Achterbos. Dit deelgebied is het meest noordelijke, sterk verdichte deel van het Vinkeveense lint met afwisselende bebouwing die voor een deel is gericht op de watersport. In het oosten grenst het Achterbos aan de Vinkeveense plassen en in het westen aan het bovenland.

De bebouwing langs het lint stamt uit verschillende perioden en is overwegend vrijstaand en gevarieerd.

Gebouwen zijn veelal één tot twee lagen hoog en hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm met een kap die in verschillende vormen voorkomt. De nokrichtingen staan haaks op of lopen evenwijdig aan het slotenpatroon.

Gevels hebben meestal zowel een verticale als horizontale geleding door de veelal staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Sommige panden hebben erkers en dakkapellen.

De bebouwing is in het algemeen zorgvuldig gedetailleerd en een groot aantal van de wat oudere panden waaronder de boerderijen hebben rijk vormgegeven details.

De recente bebouwing zoals de bedrijfjes en de nieuwere (recreatie)woningen wijken

sterk af van de meer traditionele bebouwing. Ze bestaan voornamelijk uit één laag en een plat dak. Gevels hebben vaak veel glas en zijn verder meestal opgebouwd uit baksteen. De detaillering is veelal eenvoudig en het kleurgebruik gevarieerder.

Voor de historische structuur met de gevarieerde bebouwing van het Achterbos geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal onder andere worden beoordeeld op de uit het beleid volgende criteria:

- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel;
- het hoofdgebouw naar het lint richten;
- rooilijnen parallel aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen;
- de rooilijnen van hoofdmassa's terugleggen en ten opzichte van elkaar laten verspringen;
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon plaatsen;
- bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen of ernaast zetten en deel uit laten maken van de straatwand;
- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel;
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden;
- gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap zonder wolfseind;
- op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa;
- zorgvuldig detailleren, van eenvoudig tot rijk;
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt voor kozijnen;
- gevels bij voorkeur uitvoeren in rode baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen eventueel met hout;
- een terughoudend kleurgebruik dat niet sterk afwijkt van belendende panden is gewenst.

De welstandscommissie is op 8 januari 2009 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 voor het realiseren van de woning en winkelruimte met bovenwoningen aan de Herenweg 211 in Vinkeveen niet in strijd is met het ruimtelijke beleid.

5.3 MILIEUASPECTEN EN RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.3.1 *inleiding*

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. In het kader van onderhavige ontwikkeling is aandacht besteed aan milieuzonering, bodemhygiëne, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Daarnaast is er een aantal ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening: ecologie, water, verkeer en parkeren en archeologie. Ook aan deze aspecten is aandacht besteed.

5.3.2 *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. Daarnaast beschikken bedrijven op grond van de Wet milieubeheer over milieuvergunningen waarin bepaald is in welke mate bedrijven milieubelastend mogen zijn voor de omgeving.

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:

- 1 past de nieuwe ontwikkeling in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe ontwikkeling toe?

Woningen en winkelruimte past qua functie in de omgeving van onderhavige projectlocatie en brengt geen milieubelasting met zich mee.

De woonfunctie is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die voor wat betreft hun milieuruimte van invloed zijn op de projectlocatie.

Conclusie

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

5.3.3 *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. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (met de grenswaarde 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

Woningen zijn geluidgevoelige functies in het kader van de Wet Geluidhinder. Dit betekent dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld binnen deze wet.

Op de Herenweg geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. Gezien de situatie ter plaatse is niet te verwachten dat er overschrijding zal plaatsvinden van de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Herenweg.

Op grond van het bouwbesluit moet de geluidsisolatie van de woningen leiden tot een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB.

Conclusie

In verband met de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de Herenweg zullen isolerende maatregelen worden getroffen zodat voldaan kan worden aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

5.3.4 *bodem*

inleiding

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Bodemonderzoek

Bij de bouwaanvraag tweede fase zal een bodemonderzoeksrapport worden overlegd. Indien nodig worden in de bouwvergunning tweede fase voorschriften opgenomen ten aanzien van bodemsanering.

conclusie

Er wordt ervan uitgegaan dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie geen belemmering vormt voor de herontwikkeling.

5.3.5 externe veiligheid

inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond de projectlocatie. 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. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de ruimtelijke ordening wetgeving. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

onderzoek externe veiligheid

Uit de risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat de projectlocatie niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transportas ligt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit oogpunt van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor onderhavige ontwikkeling.

5.3.6 luchtkwaliteit

inleiding

De nieuwe 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 project gaat over de sloop van een woning en winkel en de nieuwbouw van een woning en winkelruimte met bovenwoningen. Op grond van de ministeriële regeling NIBM van het ministerie van VROM kan voor de woningen 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. Voor de winkel kan niet op basis van de ministeriële regeling NIBM worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot verslechtering van

de luchtkwaliteit. Hiervoor is op basis van de verkeersaantrekkende werking op basis van de CROW door middel van het NIBM-tool van het ministerie een berekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de winkel niet in betekenende mate leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit de optiek van “goede ruimtelijke ordening” kan gesteld worden dat in de nieuwe situatie niet meer mensen blootgesteld worden aan eventuele luchtverontreiniging dan in de huidige situatie het geval is.

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 Vinkeveen zijn dit de Kerklaan, de Herenweg en de Mijdrechtsedwardsweg. 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.

5.3.7 ecologie

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

De projectlocatie ligt niet in of in de directe nabijheid van de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Gezien de ligging van de projectlocatie in stedelijk gebied en het feit dat er geen functieverandering optreedt ten opzichte van de huidige situatie, zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Er wordt ervan uitgegaan dat ter plaatse van de projectlocatie geen beschermde planten en dieren zoals opgenomen in de Flora- en faunawet aanwezig zijn waarvoor de beoogde ontwikkeling biotoopverlies of verstoring tot gevolg kan hebben.

conclusie en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van de projectlocatie haalbaar is uit oogpunt van ecologie.

5.3.8 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 waterbeheerders en dat in ruimtelijke plannen 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 beleidsdoeleinden 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 zoetwater-voorraad.

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 vervuiliingsbronnen, 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 bouwplan maakt de nieuwbouw van een woning en winkelruimte met bovenwoningen mogelijk. Er is geen toename van verhard oppervlak. Tevens worden er geen uitloogbare materialen gebruikt. Er is sprake van een gemengd rioleringsstelsel. De locatie heeft voldoende drooglegging. Consequenties voor de waterhuishouding worden als gevolg van het bouwplan niet verwacht.

Het ontwerp projectbesluit is in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 Bro ter beoordeling aan de waterbeheerder voorgelegd. Op 25 januari 2010 heeft Waternet positief gereageerd op het projectbesluit.

5.3.9 verkeer en vervoer

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid. De projectlocatie blijft in de nieuwe situatie ontsloten op de Herenweg.

Aansluitend aan de bestaande parkeervakken aan de zuidzijde van de projectlocatie zullen 3 parkeervakken worden gerealiseerd. Daarnaast voorziet het bouwplan in een garage ten behoeve van de woning.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft verkeer en parkeren.

5.3.10 monumenten en archeologie

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. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

De huidige bebouwing op de projectlocatie betreffen geen monumenten of beeldbepalende panden van de gemeente De Ronde Venen.

Wel ligt de projectlocatie binnen de contouren van de archeologische monumentenkaart. Voordat de bouwactiviteiten op de projectlocatie starten wordt de historische vereniging De Proosdijlanden in de gelegenheid gesteld om ter plaatse archeologisch onderzoek te verrichten.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een projectbesluit dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, 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 projectbesluit kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2 sub a anderszins is verzekerd.

Het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied geschiedt door de initiatiefnemer en de kosten voor het maken van het ruimtelijk plan worden aan de initiatiefnemer in rekening gebracht. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Artikel 6.12 lid 2 sub b en c zijn bij dit projectbesluit niet aan de orde.

7 VOORSCHRIFTEN EN VERBEELDING

Aan het projectbesluit is een planologische regeling verbonden in de vorm van een set met voorschriften en een verbeelding. Deze zijn opgenomen als bijlage bij dit projectbesluit.

Het projectbesluit is opgesteld conform het SVBP 2008, het PRBP 2008 en IMRO 2008.

De projectlocatie krijgt de 'bestemming' Gemengd. In de voorschriften worden de gebruiksregels en bouwregels gegeven voor de hoofdgebouwen en de overige bebouwing.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Om de ontwikkeling van het bouwplan voor de woning en winkelruimte met bovenwoningen op de projectlocatie juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een projectbesluit procedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure is van toepassing.

De raad van de gemeente De Ronde Venen heeft de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op 26 juni 2008 gedelegeerd aan het college.

Het voornemen om een projectbesluit te nemen is op 6 mei 2009 gepubliceerd. Naar aanleiding van een ingediende zienswijzen heeft er op 20 augustus 2009 een hoorzitting plaatsgevonden ten overstaan van een daartoe door het college van burgemeester en wethouders ingestelde commissie.

Het ontwerp-projectbesluit gedurende zes weken vanaf 20 januari 2010 ter visie gelegen. Het ontwerp-projectbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de inspectie, de provincie en het waterschap.

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend. De reactienota zienswijzen en het verslag van de hoorzitting zijn als separate bijlagen bij dit projectbesluit opgenomen.

9 AFWEGING EN CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor de woning en winkelruimte met bovenwoningen aan de Herenweg 211 in Vinkeveen, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en de projectlocatie, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.