

projectbesluit

Herenweg 71-73 Vinkeveen

gemeente De Ronde Venen

6 juli 2010

projectnummer 90743.02

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
2	DE PROJECTLOCATIE	2
2.1	LIGGING VAN DE PROJECTLOCATIE	2
2.2	HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	4
3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
4	HET PROJECT	8
5	UITVOERBAARHEID	11
5.1	INLEIDING	11
5.2	INVENTARISATIE HUIDIGE BELEIDSKADERS	11
5.3	MILIEUASPECTEN EN RUIMTELIJKE ASPECTEN	21
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7	VOORSCHRIFTEN EN VERBEELDING	30
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
9	AFWEGING EN CONCLUSIE	32

1 INLEIDING

Er is initiatief genomen om de bestaande winkelpanden op het perceel Herenweg 71-73 in Vinkeveen te verbouwen tot een winkelpand met bovenwoningen. De planontwikkeling voor deze locatie kent een lange voorgeschiedenis. Sinds 1994 zijn er voor de locatie diverse bouwaanvragen ingediend maar deze plannen zijn nooit succesvol afgerond.

In november 2008 is een bouwaanvraag voor een vestiging van een AH franchise supermarkt ingediend. Dit bouwplan respecteert de bestaande bebouwing volledig en zet de detailhandelsfunctie die hier altijd geweest is voort. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is zeker gesteld.

Op 14 januari 2009 is bouwvergunning verleend voor dit bouwplan. Deze bouwvergunning is echter op 28 januari 2009 door de voorzieningenrechter geschorst wegens strijdigheid van het bouwplan met onder meer het bestemmingsplan.

Om de strijdigheid op te heffen is een nieuw besluit nodig. Gekozen is voor een projectbesluit om 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).

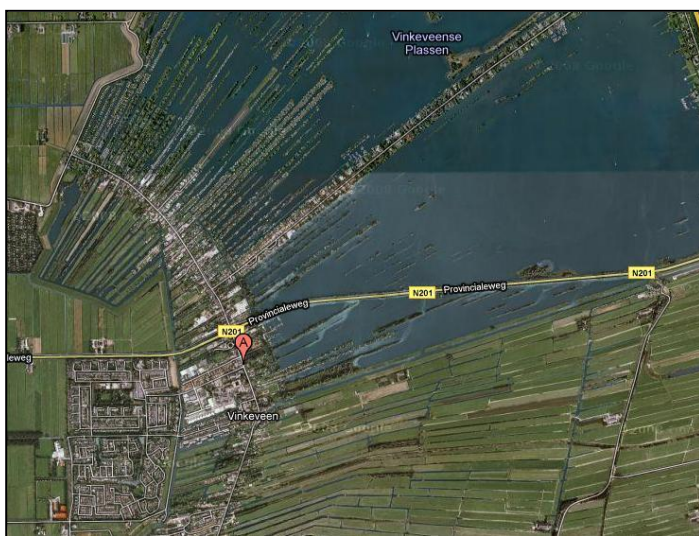
Daarna volgt een beschrijving van het vigerende bestemmingsplan (3) alsmede een ruimtelijke beschrijving van het project (4). In het daaropvolgende hoofdstuk (5) worden uitvoerbaarheidsaspecten van het project beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden. Daarna komen de milieuaspecten en ruimtelijke aspecten aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid (6), de voorschriften en de verbeelding (7) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (8). Tot slot volgt de eindconclusie (9).

2 DE PROJECTLOCATIE

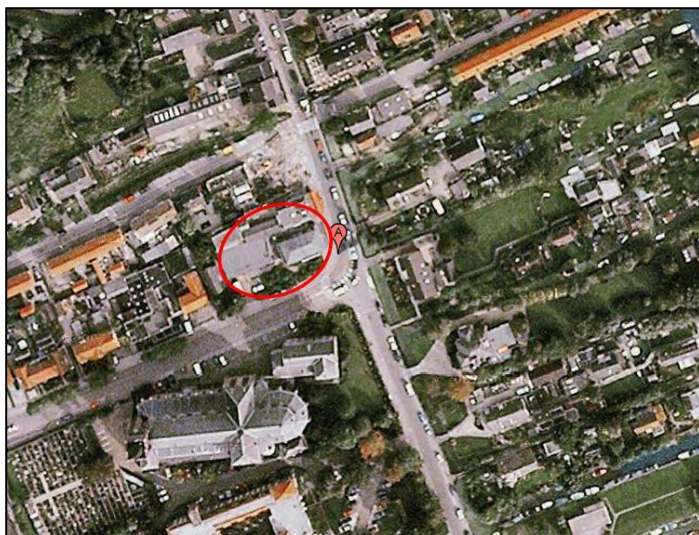
2.1 LIGGING VAN DE PROJECTLOCATIE

De projectlocatie ligt aan de Herenweg in Vinkeveen op de hoek van de Kerklaan, tegenover de monumentale R.K. kerk met pastorie. De Herenweg is het oorspronkelijke bebouwingslint van Vinkeveen dat de structuur van de bebouwde kom van Vinkeveen nog altijd in hoge mate bepaalt. Als vroegere ontginningsas was het de belangrijkste ontsluitingsroute voor de aangrenzende gronden en tegenwoordig heeft het deze functie nog steeds.

De Kerklaan is de belangrijkste ontsluitingsweg voor Zuiderwaard, de woonwijk die samen met Westerheul in de jaren '60 en '70 als uitbreiding van het oorspronkelijke dorp in de verveende polder gerealiseerd is.



ligging projectlocatie in Vinkeveen (bron: google maps)



Ligging projectlocatie hoek Herenweg - Kerklaan

De bebouwing langs de Herenweg is gevarieerd van karakter. Hierin is het oor-

spronkelijke agrarische karakter en die van de voormalige vervening nog goed herkenbaar. De Herenweg wordt gekarakteriseerd door wonen, bedrijvigheid, dienstverlening en verspreide winkelveorzieningen. De bebouwing in het lint is overwegend vrijstaand. Op verschillende plaatsen is verdichting opgetreden en zijn gebouwen aaneen gebouwd. Op de projectlocatie is dit ook het geval. De tegenover de projectlocatie gelegen R.K. kerk is beeldbepalend voor Vinkeveen. Naast de kerk bevindt zich het verzorgingstehuis Mariaoord.

De Herenweg heeft tegenwoordig, samen met de Kerklaan, een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het verkeer van en naar de woonwijken en provinciale weg. De kruising Kerklaan - Herenweg vormt hierin een knooppunt. Het doorgaande karakter van de Herenweg is hier door de aanleg van een plateau als entree van het 30 km/h-gebied verder zuidwaarts, onderbroken.

Langs de Kerklaan liggen, behalve het kerkgebouw en het verzorgingstehuis nog andere voorzieningen: een basisschool, een dorps huis een bankgebouw en een zwembad. Voor het overige bevinden zich aan deze weg hoofdzakelijk woningen. Naast het kerkgebouw ligt een parkeerplaats met ruimte voor 20 auto's. Deze worden behalve voor de bezoekers van de kerk ook openbaar gebruikt.

De Julianalaan ligt parallel aan de Kerklaan en is te karakteriseren als woonstraat. De Julianalaan heeft eenrichtingsverkeer en staat op het einde in verbinding met de Kerklaan. Op de hoek van de Julianalaan en de Herenweg (Herenweg 75) was eerder een restaurant gevestigd. Het gebouw is inmiddels gesloopt en het terrein ligt braak. Voor dit perceel zijn plannen in ontwikkeling voor de realisatie van een coffeecorner en de aanleg van parkeerplaatsen.



2.2 HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

De projectlocatie bestaat uit de kadastrale percelen, bekend als Gemeente Vinkeveen, sectie E, nummers 2251 en 2843, 2753 en 4581). De bebouwing op de projectlocatie bestaat uit een tweetal aaneengebouwde winkelpanden in twee bouwlagen met kap, georiënteerd op de Herenweg. In deze panden waren een kleine supermarkt en een elektronicaspeciaalzaak gevestigd. In de verdiepingen zijn twee woningen ondergebracht. De percelen beschikken over achtererfbouw over een diepte van ca. 40 meter langs de Kerklaan.

Sinds het vertrek van de winkels staan de panden leeg. Op het aangrenzende perceel Herenweg 75, was eerder een restaurant gevestigd. Het gebouw is gesloopt en het perceel ligt sindsdien braak. In de huidige situatie wordt op het erf rond de winkelpanden op informele wijze geparkeerd.

De gebouwen vertonen achterstallig onderhoud. Als gevolg van de langdurige leegstand en het naastgelegen braakliggende terrein heeft de huidige situatie op de projectlocatie een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.





3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

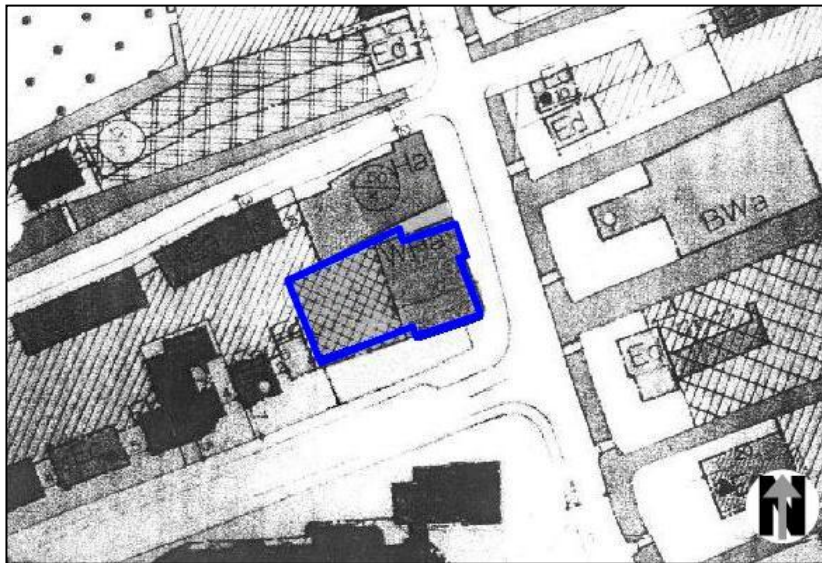
Voor de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan Vinkeveen Zuid uit 1978.

De projectlocatie heeft de bestemmingen “Bebouwing met winkelhuizen (WHa)” en “Tuinen en erven”.

Voor de bestemming WHa is bepaald dat de hoogte van de gebouwen binnen het bebouwingsvlak niet meer dan 9,5 m mag bedragen.

De voor “Tuinen en erven” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, met de bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken en open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen, voor zover liggende op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw. Voor deze gronden is op de plankaart gedeeltelijk een kruisarcering opgenomen. Hier mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht ten dienste van het in het hoofdgebouw gevestigde of te vestigen bedrijf. De oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen mogen gezamenlijk niet meer dan 3/5 deel vormen van de oppervlakte van het gedeelte van het bouwperceel dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen met een maximum van 150 m². Vrijstelling tot 250 m² per bouwperceel is mogelijk. De hoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de totale hoogte niet meer dan 6 m.

Voor het gedeelte van de gronden zonder arcering geldt dat hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.



Uitsnede bestemmingsplankaart Vinkeveen Zuid 1978

Het bouwplan voor het winkelpand met bovenwoningen wijkt op onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om het volgende:

Winkelhuis

Het begrip ‘winkelhuis’ zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan duidt op de specifieke combinatie van winkelruimte met de daarboven of daarachter gelegen (bedrijfs)woningen die in directe verbinding met de winkelruimte staat. Het speci-

fieke winkelhuis stamt uit de tijd dat het 'wonen bij de zaak' voor de ondernemer/winkelier nog gebruikelijk was.

In het bouwplan voor het winkelpand met bovenwoningen komen de detailhandelsfunctie en woonfunctie terug maar dan onafhankelijk van elkaar. De afwijking van de bestemming is dan ook meer formeel juridisch van aard.

Tuinen en erven met kruisarcering

De bestaande achtererfbebouwing op de bestemming "Tuinen en erven" met kruisarcering beslaan een grotere oppervlakte dan bij recht in het bestemmingsplan is toegestaan. Hiervoor is in het verleden vrijstelling verleend. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bebouwing met deze omvang op deze plek is hiermee aangetoond.

In het bouwplan wordt deze achtererfbebouwing gebruikt als winkelruimte en beschouwd als onderdeel van het hoofdgebouw.

Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een procedure projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen worden.

4 HET PROJECT

Het bouwplan gaat uit van de renovatie en een interne verbouwing van de bestaande panden waarbij de panden Herenweg 71 en 73 en de achtererfbebouwing worden samengevoegd. Er is sprake van een kleine uitbreiding, namelijk de realisatie van een trappenhuis aan de zuidgevel en een entreepartij aan de voorgevel.

Op de begane grond wordt 823 m² winkelruimte gerealiseerd en een opslagruimte van 43 m². Op de verdieping wordt een kantine gerealiseerd van ca. 100 m² en twee appartementen. De appartementen zullen over een eigen, zelfstandige opgang beschikken.



situatietekening



gevelbeeld Herenweg



gevelbeeld Kerklaan

Aan de zijde van de Kerklaan worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd en op het perceel aangrenzend aan de zijde van de Herenweg van dezelfde eigenaar zullen eveneens 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarvan 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de geplande coffeecorner.

Bevoorrading zal plaatsvinden aan de achterzijde van het gebouw, vanaf de Kerklaan, zoals dat ook in de oorspronkelijke situatie het geval was.

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 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.

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 winkelruimte met bovenwoningen aan de Herenweg in Vinkeveen vindt plaats op een perceel waar de bebouwing oorspronkelijk ook in gebruik was als winkelruimte in combinatie met woon- en werkruimte en magazijn. Er is als zodanig geen sprake van functieverandering. Het bouwplan zorgt voor behoud van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten waarbij de bestaande ruimtelijke structuur in tact blijft 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.

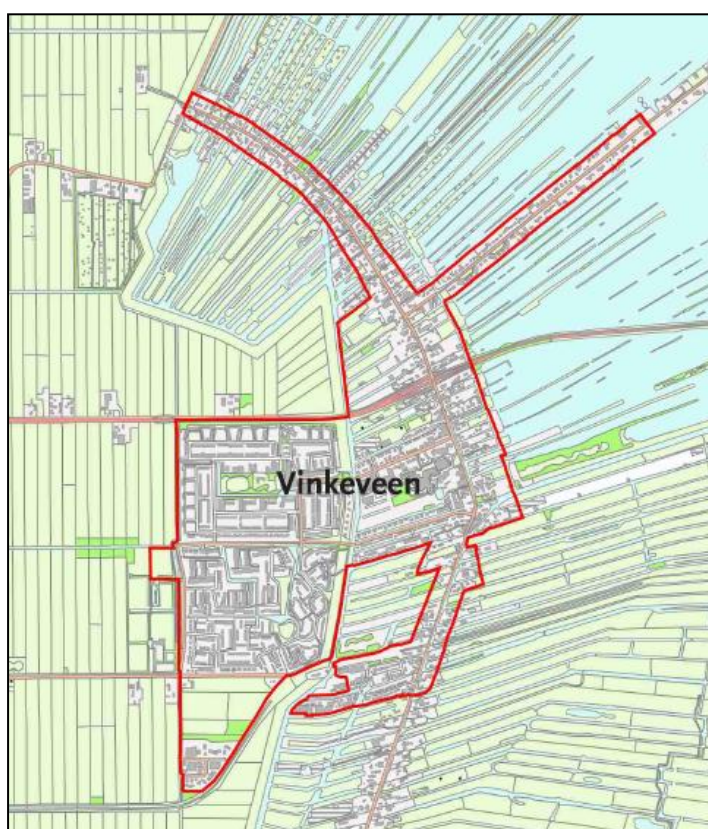
De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor onderhavige projectlocatie is het onderwerp bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

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 de verbouw van bestaande gebouwen. 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.



rode contour Vinkeveen

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 71-73 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.

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.



Deelgebied Lint van Vinkeveen

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.

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 en deze waardevolle subgebieden krijgen dan ook bijzondere aandacht. De omgeving van de R.K. kerk waar de projectlocatie onderdeel van uitmaakt is zo'n gezichtsbepalend gebied.

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, 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.

In het actieprogramma voor het 'Lint van Vinkeveen' is aan de detailhandel een taak toebedeeld om de gewenste kwaliteitsimpuls voor de Herenweg te leveren. Initiatieven hiervoor worden aan de ondernemers overgelaten.

Een ander belangrijk element voor Herenweg 71-73 is de ambitie uit de Structuurvisie om voor Vinkeveen een "centrum met kop-staart" te realiseren.

Met de uitbreidingen Zuiderwaard en Westerheul in de jaren 1960-1990 was een deel van de winkelfunctie van de Herenweg verplaatst naar Zuiderwaard, waar een eigentijds en compact winkelcentrum is gebouwd. Hiermee veranderde het karakter van de Herenweg, hoewel hier nog steeds zeer uiteenlopende (winkel)voorzieningen gevestigd bleven. Zij behouden in de Structuurvisie ook hun eigen positie binnen de totale verzorgingsstructuur van Vinkeveen. Niet als boodschappencentrum zoals het centrum Zuiderwaard, maar samen met de overige (recreatieve) voorzieningen, instellingen en bedrijven geven zij de Herenweg een centrale positie in het dorp met een daarbij passend druktebeeld en wat betreft de winkels complementair aan het winkelcentrum Zuiderwaard.

De Kerklaan wordt gezien als een langgerekte centrumzone tussen de twee centra Zuiderwaard en het historisch centrum Herenweg. Aan deze centrumzone hebben zich diverse maatschappelijke functies gevestigd. De zone zet zich voor over de Herenweg heen via het gebied Bernhardlaan naar het plassengebied. De projectlocatie Herenweg 71-73 vormt hierin een schakel. Door middel van de centrumzone worden de woonwijken met het historische lint en de plassen verbonden. De zone brengt een gewenste verweving te weeg tussen de woonwijken en het plassengebied en is dus belangrijk voor geheel Vinkeveen.



Centrum met kop-staart (projectlocatie zwart omcirkeld)

Het bouwplan voor de verbouw van de panden Herenweg 71 en 73 tot winkelruimte met bovenwoningen past binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie Centrum Vinkeveen. De detailhandel levert een kwaliteitsimpuls aan de Herenweg en vormt een schakel in de centrumzone tussen de twee centra Zuiderwaard en het historisch centrum Herenweg.

Distributie planologische aspecten

In de afgelopen jaren zijn verschillende studies verricht naar de distributiestructuur in Vinkeveen. In 2000 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de toekomstperspectieven en verbetermogelijkheden binnen de distributieve centra van Vinkeveen. (uitgevoerd door DHVAIB BV, 10 oktober 2000). Hieruit is toen naar voren gekomen dat Vinkeveen een te klein bevolkingspotentieel heeft om van de Herenweg naast het hoofdwinkelcentrum Zuiderwaard een 2^e volwaardig voorzieningencentrum te maken. Een klein ondersteunend centrum werd wel tot de mogelijkheden gezien. Op de Herenweg ligt volgens het rapport in ieder geval een noodzaak tot kwalitatieve verbetering van het winkelaanbod en structuurverbetering. Als hieraan niets gebeurt dreigt een proces van verval in het oude dorp van Vinkeveen. De inzet van overheid en bedrijfsleven moet daarom vooral gericht zijn op een kwalitatieve verbetering, aldus het rapport.

Deze lijn is in volgende rapporten doorgezet, uitgewerkt en geactualiseerd. Zo wordt ook in de "Detailhandelsstructuurvisie De Ronde Venen" (MKB Reva, 2006) een tweede winkelcentrum voor Vinkeveen afgewezen, omdat het bevolkingspotentieel daarvoor ook in de toekomst onvoldoende zal zijn. De winkels aan de Herenweg worden in deze visie gezien als complementair aan het winkelcentrum Zuiderwaard. Op basis van draagvlakanalyse (confrontatie van vraag en aanbod) is in Vinkeveen een ondervertegenwoordiging in de foodsector geïdentificeerd en een incompleet aanbod in de non-foodsector. Voor de foodsector

is een verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) van 2.700m² berekend, waarvan 2.100m² v.v.o. in de supermarktbranche mogelijk zal zijn. De huidige supermarkt in het winkelcentrum Zuiderwaard meet ca. 1150m² v.v.o.

In het rapport is geadviseerd om de berekende uitbreidingsruimte te benutten door aan het winkelcentrum Zuiderwaard een discountsupermarkt toe te voegen, ter bevordering van de koopkrachtbinding aan dit winkelcentrum. In de gemeentelijke “Structuurvisie Centrum Vinkeveen” (2007) zijn deze aanbevelingen overgenomen.

Een derde rapport dat in dit kader van belang is, is de rapportage: “Distributie planologisch onderzoek inzake marktruimte voor een Albert Heijn supermarkt te Vinkeveen” (MKB Adviseurs, 18 maart 2009). Het rapport is opgesteld om de supermarktvestiging aan de Herenweg vanuit distributie-planologische gronden te onderbouwen.

Op basis van actuele cijfers is de marktruimte voor de sector dagelijkse artikelen opnieuw berekend. Deze komt neer op een uitbreidingsruimte van ruim 1.250m² v.v.o. Hiermee worden eerdere cijfers nog eens bevestigd, en ook in dit rapport wordt een tweede volwaardig winkelcentrum voor Vinkeveen afgewezen. De Herenweg blijft gezien worden als complementair aan het Winkelcentrum Zuiderwaard.

Bij realisering van de AH supermarkt (825m² v.v.o.) aan de Herenweg blijft nog ruim 400m² uitbreidingsruimte in de foodsector in reserve.

Het rapport gaat ook in op de ruimtelijke distributiestructuur. Geconcludeerd is dat in de “Distributiestructuurvisie De Ronde Venen” onvoldoende gemotiveerd is waarom de uitbreidingsruimte in de foodsector alleen gevuld zou kunnen worden door een discountsupermarkt in Zuiderwaard. Vanuit overwegingen van koopkrachtbinding en – oriëntatie en om redenen van ruimtelijke en distributieve kwaliteit wordt de voorkeur voor inpassing van een fullservice supermarkt aan de Herenweg gemotiveerd.

Vastgesteld is dat van vestiging op de hoek Herenweg-Kerklaan geen ontwrichtende werking van de bestaande detailhandelsstructuur uitgaat.

In dit kader kan niet onvermeld blijven dat ook in de “Quick Scan Detailhandelsstructuurvisie Vinkeveen” (MKB Reva, 2009)”, opgesteld in opdracht van het Winkelcentrum Zuiderwaard, de uitbreidingsruimte voor een tweede supermarkt is aangegeven.

Maar in deze rapportage wordt de vestiging van een supermarkt aan de Herenweg sterk afgeraden vanwege de ontwrichtende werking die hiervan zou uitgaan op de huidige detailhandelsstructuur. Onderbouwing vanuit distributieplanologisch onderzoek is niet gegeven. Gesteld is zelfs dat de vraag wáár de supermarkt moet worden gevestigd niet door het onderzoek kan worden beantwoord. Desondanks wordt bij vestiging van de supermarkt aan de Herenweg leegstand en het achterblijven van investeringen in Zuiderwaard in het vooruitzicht gesteld. Geconcludeerd moet worden dat aan dit vooruitzicht van leegstand en verminderde bereidheid tot investeren geen ruimtelijke of distributieplanologische overwegingen ten grondslag liggen, maar eerder commerciële motieven.

conclusies

Uit bovenvermelde rapporten en onderzoeken kan geconcludeerd worden dat alle rapporten uitgaan van een bestaande marktruimte voor vestiging van een

tweede supermarkt in Vinkeveen. Ten aanzien van de locatie en de soort supermarkt geven zij echter geen eenduidig beeld. Dat van vestiging van de supermarkt aan de Herenweg een ontwrichtende werking voor de gemeentelijke detailhandelsstructuur zou uitgaan, wordt niet aannemelijk gemaakt door de al reeds over langere periode bestaande distributieve ruimte die een tweede supermarkt in Vinkeveen mogelijk maakt. Tot op heden is deze ruimte niet ingevuld.

Bij vestiging aan de Herenweg resteert zelfs nog uitbreidingsruimte in de food en non-foodsector die elders kan worden benut en waarmee ook sturing kan worden gegeven aan de gewenste verbreding van het winkelaanbod in Zuiderwaard.

De winkels aan de Herenweg nemen een complementaire positie in ten opzichte van Zuiderwaard. Dat wordt met een supermarkt van 825m² v.v.o. aan de Herenweg niet anders. Een tweede “boodschappencentrum” zal hier niet ontstaan, daarvoor is de supermarkt te klein en tevens biedt de Herenweg daartoe niet de ruimtelijke mogelijkheden.

Een supermarkt van 825m² v.v.o. behoort tot de kleinere supermarkten, gerekend naar de schaalniveaus die momenteel voor supermarkten worden gehanteerd. Voor een volledige supermarkt is tegenwoordig een omvang van 1.200m² tot 1.500m² v.v.o. gangbaar. Het is niet te verwachten dat een kleinere supermarkt aan de Herenweg zoveel koopkracht aan de winkels in Zuiderwaard onttrekt dat hier voor leegstand is te vrezen. Eerder vergroot de supermarkt de koopkrachtbinding aan het dorp zelf, waarvan ook

Zuiderwaard profijt kan hebben.

De Herenweg maakt onderdeel uit van de ruimtelijke winkelstructuur van Vinkeveen, zoals die in de “Detailhandelsstructuurvisie De Ronde Venen” is vastgelegd. De winkels behoeven hier een kwalitatieve opwaardering overeenkomstig de gemeentelijke Structuurvisie Centrum. Het onderhavige bouwplan Herenweg 71-73 voorziet hierin, en wel op een locatie waar ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij uitstek nodig is. Vestiging aan de Herenweg gaat in dit opzicht derhalve niet ten koste van de ruimtelijke winkelstructuur, maar past hierin.

Een beperking tot een discountvestiging in Zuiderwaard volgt niet rechtstreeks uit de onderzoeken. In dit verband moet tevens aandacht besteed worden aan de juridische grenzen die de gemeente in acht dient te nemen bij de sturing van de branche-invulling voor winkelgebieden of van het type supermarkt. In geen van de genoemde rapporten is hierop ingegaan.

Gegeven de bestaande distributieve ruimte voor een tweede fullservice supermarkt in Vinkeveen en gegeven de grote behoefte aan een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van de (winkels aan de) Herenweg zou een keuze voor een discount supermarkt in Zuiderwaard gegrond kunnen zijn op argumenten van concurrentiebeperking.

Dit gaat de reikwijdte van “een goede ruimtelijke ordening” (artikel 3.1 WRO) en het gemeentelijke ruimtelijke beleid te buiten.

Bovendien heeft de gemeenteraad op 26 november 2009 besloten voor het perceel Herenweg 71-73 te Vinkeveen een projectbesluit te nemen om vestiging van een supermarkt op dit perceel mogelijk te maken.

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 de verbouw van de bestaande winkelpanden Herenweg 71 en 73 ten behoeve van de vestiging van een AH franchise supermarkt met bovenwoningen 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 bewerkstellingen 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?

Een supermarkt met bovenwoningen 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. Het bouwplan 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 maximaal toelaatbare waarde. Dit is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare waarde (met de maximale 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

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.

Het onderhavige bouwplan gaat uit van het realiseren van twee bovenwoningen. Er is geen sprake van een toevoeging van extra woningen aangezien in de huidige situatie ook twee bovenwoningen aanwezig zijn. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

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

Conclusie

Er is geen sprake van toevoeging van extra woningen. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. 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

In onderhavige situatie is geen sprake van functieverandering. Het bouwplan bestaat uit de verbouw van de bestaande panden. De bodem wordt geacht geschikt te zijn voor de voortzetting van de functie.

conclusie

Er wordt ervan uitgegaan dat de bodemkwaliteit op basis van het historisch bodemgebruik geen belemmering vormt voor het bouwplan.

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 verbouw van de panden Herenweg 71 en 73 tot een supermarkt met bovenwoningen. Door middel van een interne verbouwing worden de winkelruimtes van beide panden met achterliggende aanbouwen bij elkaar getrokken ten behoeve van de vestiging van een supermarkt. Op de verdieping worden twee bovenwoningen gerealiseerd.

Er is geen sprake van toevoeging van extra woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Daarnaast is er geen sprake van vergroting van winkeloppervlakte. De ruimte werd tot nu toe als woon- en winkelruimte, werkplaats en magazijn gebruikt. Op basis van de ministeriële regeling NIBM kan worden vast-

gesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een 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.

Het bouwplan gaat uit van de interne verbouwing van bestaande panden. In onderhavig geval is het niet te verwachten dat beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats hebben op de projectlocatie.

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 beleidsdoelinden 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 geboden 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 gaat uit van de in pandige verbouw van bestaande panden. Er is dan ook geen sprake van toename van verhard oppervlak waardoor watercompensatie vereist zou zijn.

Er worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Hiermee bestaat de mogelijkheid om het hemelwater af te koppelen van de riolering en af te voeren naar oppervlaktewater in de directe omgeving.

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. Waternet is op 4 mei 2010 akkoord gegaan met het gestelde ontwerp.

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.

ontsluiting en bereikbaarheid

De projectlocatie blijft in de nieuwe situatie ontsloten op de Kerklaan. Aan de zijde van de Kerklaan worden op het perceel 12 parkeerplaatsen gerealiseerd en een fietsenstalling. Ook wordt aan deze zijde het trappenhuis gerealiseerd ten behoeve van de bovenwoningen.

De entree van de supermarkt bevindt zich aan de Herenweg. De bevoorrading zal plaatsvinden aan de achterzijde van het gebouw, vanaf de Kerklaan, zoals dat ook in de oorspronkelijke situatie het geval was.

parkeren

In de huidige situatie zijn geen specifieke parkeervoorzieningen aangelegd ten behoeve van de winkelpanden en de bovenwoningen. Parkeren voor de winkels vond plaats langs de Herenweg en provisorisch op eigen terrein aan de Kerklaan. Daarnaast werd gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen bij de kerk, aan de overzijde van de Kerklaan.

Met betrekking tot parkeren geldt binnen de gemeente De Ronde Venen de gemeentelijke bouwverordening, de Notitie "parkeernormen gemeente De Ronde Venen 2004" waarin gerefereerd wordt aan de kencijfers van de ASVV 2004. Op het terrein van de supermarkt zullen in totaal 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 12 parkeerplaatsen aan de zijde van de Kerklaan en 6 parkeerplaatsen aan de zijde van de Kerkweg. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein wordt gerealiseerd is daarmee geringer dan op basis van de kencijfers van de ASVV benodigd is. Het collegebestuur van de gemeente De Ronde Venen is niettemin van oordeel dat er alleen rekening wordt gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Daardoor wordt aan het vereiste aantal parkeerplaatsen voldaan.

5.3.10 cultuurhistorie 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 Monu-

mentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

In de Herenweg is een belangrijk deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van Vinkeveen nog duidelijk afleesbaar. Bij de occupatie van het veengebied vormde de Herenweg de ontginningsbasis. Met name de bebouwing langs de oostzijde van de Herenweg heeft een nog oorspronkelijke uitstraling en door de landschappelijk fraaie doorzichten tussen de smalle kavels is hier sprake van “waardevol bebouwd gezicht”. Aan de westzijde van de Herenweg doet deze kwaliteit zich minder voor, wel is het totale lint als zodanig gekwalificeerd als gebied met hoge structurele waarden in cultuurhistorisch opzicht.

Voor de locatie Herenweg 71-73 liggen deze waarden vooral in het herkenbare beloop van de Herenweg en in de parcellering, in veel mindere mate in de kwaliteit van de bebouwing, waarin door talrijke aanpassingen het oorspronkelijk karakter (begin 1900) sterk is gedevalueerd, zo niet verloren is gegaan. Een vroegere sloot, die tussen nr. 73 en 75 liep is gedempt. Eigenlijk is het vooral het naastgelegen kerkgebouw met pastorie die de locatie belangrijk maakt.

De huidige bebouwing op de projectlocatie betreffen geen monumenten of beeldbepalende panden van de gemeente De Ronde Venen. Het bouwplan laat de waarden van het lint volledig in tact.

Bij een vroeger bouwplan voor het perceel Herenweg 71 – 73 (begin 1900) is een kelder aangelegd. Dit betekent dat de bodem hier al geruime tijd is verstoord. Er vinden geen bouwwerkzaamheden in de grond plaats. Er is daarom voor dit bouwplan geen aanleiding voor nader archeologisch onderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie.

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 echter geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4. inzake de grondexploitatie. Er is derhalve geen verplichting om een exploitatieovereenkomst vast te stellen.

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.

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 het bouwplan voor de verbouw van de panden Herenweg 71 en 73 ten behoeve van de vestiging van een supermarkt met bovenwoningen 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 27 november 2008 gedelegeerd aan het college.

Het ontwerp projectbesluit heeft gedurende zes weken vanaf 10 maart 2010 ter visie gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging is een kennisgeving geplaatst in het plaatselijk huis-aan-huis blad en de Staatscourant. Daarnaast is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Gedurende deze periode zijn diverse zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er op 6 mei 2010 een hoorzitting plaatsgevonden. De reactienota zienswijzen en het verslag van de hoorzitting zijn als separate bijlagen bij dit projectbesluit opgenomen.

Het ontwerp projectbesluit is toegezonden aan de overlegpartners zijnde de inspectie, de provincie en het waterschap. Zowel de provincie Utrecht als het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht heeft aangegeven dat de beoordeling van het ontwerp projectbesluit geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

9 AFWEGING EN CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor de verbouw van de panden Herenweg 71 en 73 in Vinkeveen ten behoeve van de vestiging van een supermarkt en bovenwoningen 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.