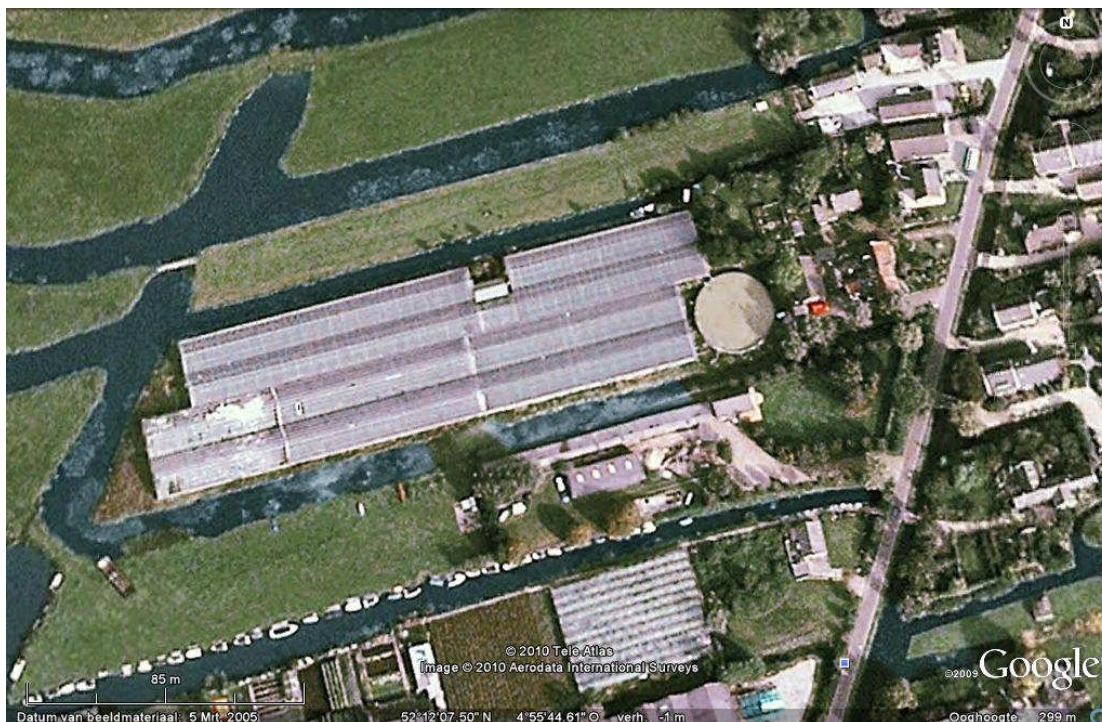


Ruimtelijke Onderbouwing

Demmerik 118a te Vinkeveen



LTO Noord Advies **vestiging Alkmaar**

bezoekadres: Hertog Aalbrechtweg 22d, 1823 DL Alkmaar

postadres: Postbus 141, 1800 AC Alkmaar

datum: 27 juni 2011

aangepast: 12 oktober 2011

Projectnummer : 444203400-653-001
Adviseur : ing. M. (Mara) Dubbeld
Telefoon : 072 – 567 02 80
Fax : 072 – 567 02 89
Mobiel : 06 – 53 63 33 43
E-mail : mdubbeld@ltonoordadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding van het project	1
1.2	Huidige planologische regeling	1
1.3	Keuze van procedure	2
1.4	Ruimtelijke onderbouwing	2
2.	HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	5
2.3	Verkeer/parkeerruimte	5
2.4	Landschappelijke inpassing	5
3.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
3.1	Bedrijven en milieuzonering	7
3.2	Ecologie	7
3.3	Archeologie/Cultuurhistorie	9
3.4	Waterparagraaf	9
3.5	Luchtkwaliteit	11
3.6	Wet geluidhinder	12
3.7	Externe veiligheid	14
3.8	Bodemkwaliteit	14
4.	JURIDISCH SYSTEEM	19
4.1	Het juridische systeem	19
5.	UITVOERBAARHEID	21

5.1	Inleiding	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
5.3	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	21

BIJLAGEN:	- Watertoets
	- Principe uitspraak gemeente
	- Eindsituatie en verkennend bodemonderzoek

1. Inleiding

In deze ruimtelijke onderbouwing worden de consequenties weergegeven van het gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling voor het perceel Demmerik 118a te Vinkeveen, voor de realisering van twee burgerwoningen. Ter compensatie worden de bestaande glasopstand en bijbehorende bedrijfsgebouwen verwijderd en de bedrijfsactiviteiten beëindigd.

1.1 Aanleiding van het project

Aan Demmerik 118a te Vinkeveen is Rozenkwekerij Martien de Kuijer gevestigd. De activiteiten van het bedrijf bestaan uit het opkweken van rozen.

De locatie is bebouwd met 8000 m² kassen waarvan momenteel 4000 m² beplant.

Het bedrijf wordt geëxploiteerd door de heer en mevrouw De Kuijer in een maatschap. Momenteel werkt de heer De Kuijer alleen in het bedrijf en is mevrouw De Kuijer elders in loondienst. Gezien de leeftijd (1945) van de heer De Kuijer in combinatie met de slechte resultaten en de verouderde opstallen is het besluit genomen om het bedrijf te gaan staken.

Naar aanleiding van een principe verzoek aan de gemeente van 24 april 2009 en de ingediende bouwtekeningen van 4 november 2009 is middels reactie van 30 november 2009 (zie bijlage) gebleken dat de gemeente De Ronde Venen bereid is om mee te werken aan een 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Hierbij zullen de bestaande opstallen gesloopt worden en hiervoor in de plaats twee burgerwoningen worden opgericht. Tevens zal de planologische bestemming worden gewijzigd naar 'Woondoeleinden'.

Doel van het project is het amoveren van de locatie. Momenteel bestaat de locatie uit vervallen kassen. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit een onwenselijke situatie. Het opruimen van deze opstallen en het realiseren van twee woningen met bijbehorende landschappelijke inpassing zal een positieve invloed hebben op het aangrenzende landelijk gebied

1.2 Huidige planologische regeling

Het planologische beleid voor de locatie Demmerik 118a te Vinkeveen is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Vinkeveen 2003' en '1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003'. In dit bestemmingsplan heeft Demmerik 118a de bestemming 'Glastuinbouw'.

1.3 Keuze van procedure

Involge artikel 32A van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Glastuinbouw' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'. Ten aanzien van de te volgen procedure dient een projectbesluit genomen te worden.

1.4 Ruimtelijke onderbouwing

In deze ruimtelijke onderbouwing zullen, naast de beschrijving van het project, de ruimtelijke consequenties van het project worden weergegeven. Daarbij is de uitweiding per onderdeel aangepast in de mate waarin het project afwijkt van het vigerende plan.

Overeenkomstig de eisen van de gemeente worden in ieder geval de volgende deelaspecten beschreven:

- Beschrijving huidige situatie;
- Beschrijving van het project;
- Milieu- en omgevingsaspecten
 - Geluid;
 - Bodem (inclusief Toemaakdek);
 - Hinder bedrijven;
 - Lucht;
- (Economische) uitvoerbaarheid.

2. Huidige en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

Aan Demmerik 118a te Vinkeveen is de rozenkwekerij van Maatschap De Kuijer gevestigd. De activiteiten van het bedrijf omvatten werkzaamheden in relatie tot het opkweken van rozen.

De locatie is bebouwd met 8000 m² kassen waarvan momenteel 4000 m² beplant. Deze zijn geplant in 2001-2003. Om een kwalitatief hoogwaardig product te krijgen en te houden zou er in 2008 opnieuw aangeplant moeten worden. Gezien de toekomst ontwikkelingen en het vooruitzicht van het staken van de bedrijfsvoering, is deze investering destijds niet gedaan. Zoals te zien in onderstaande weergave verkeren de opstallen in vervallen staat.

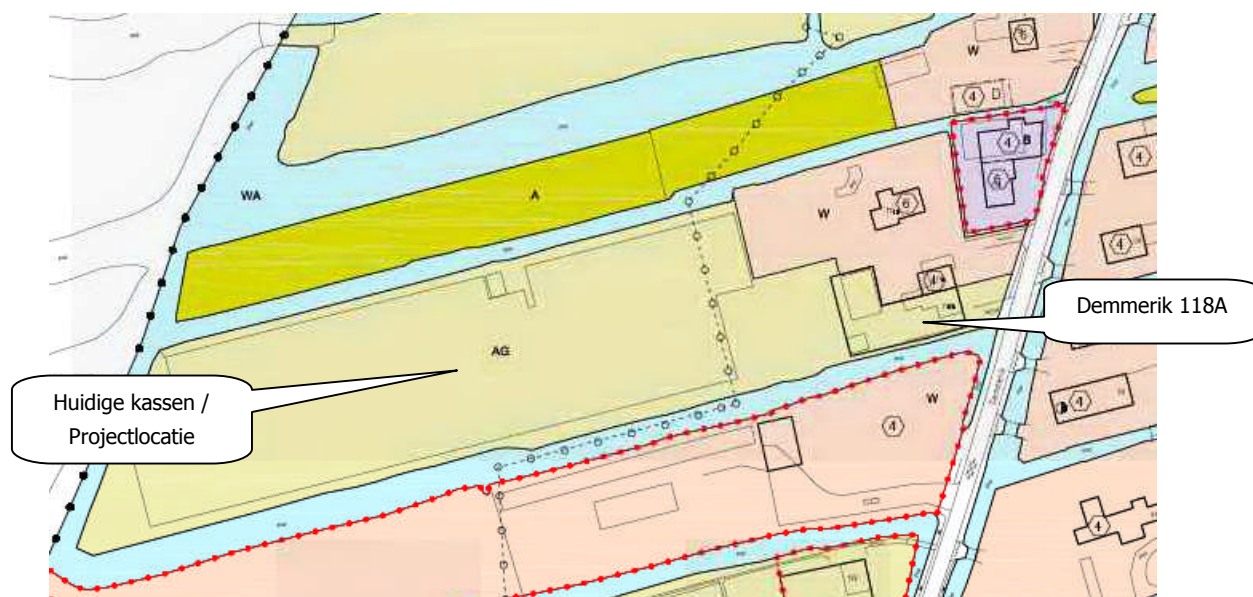


Figuur 1. Opstallen en directe omgeving

De locatie is voor het overgrote deel bebouwd, de bebouwing bestaat uit:

- 2600 m² kas bouwjaar 1965;
- 1700 m² kas bouwjaar 1972;
- 3700 m² kas bouwjaar 1976;
- 1200 m³ waterbassin;
- Ketelhuis.

Tevens is er op het perceel nog een bedrijfswoning en bijbehorende schuur aanwezig.



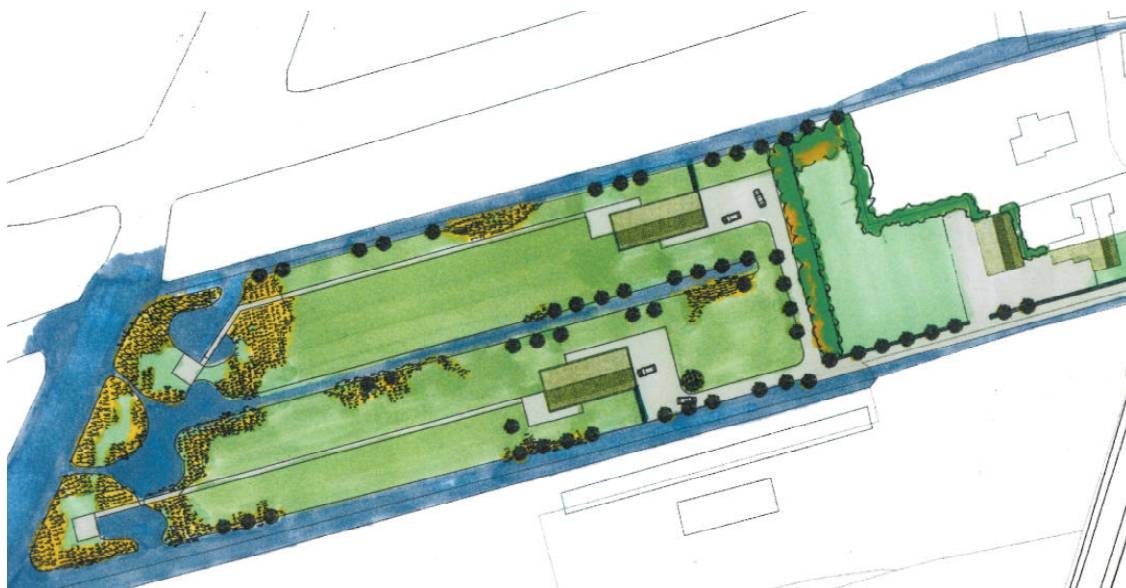
Figuur 2. Plankaart bestemmingsplan 'Lintbebouwing Vinkeveen 2003' en '1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' (bron: www.derondevenen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan 'Lintbebouwing Vinkeveen 2003' en '1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' heeft de locatie de bestemming 'Glastuinbouw'.

2.2 Nieuwe situatie

Door de realisering van de twee nieuwe woningen zullen de bestaande opstallen verdwijnen. Dit betekent dat de locatie gesaneerd zal worden van de 8000 m² glasopstand en hiermee een ruimtelijke winst behaald kan worden.

De nieuwe inrichting van het perceel zal een minder zware belasting op de locatie zelf als ook op de omgeving hebben.



Figuur 3. Nieuwe situatie voormalig bedrijfslocatie (bron: LTO vastgoed / Bureau Poortvliet+Partners)

2.3 Verkeer/parkeerruimte

Het project wordt gerealiseerd op het huidige bedrijfsperceel achter de locatie Demmerik 118a. De ontsluiting van de beide woningen wordt gerealiseerd via de bestaande ontsluiting vanaf de Demmerik. Door de sloop van 8000m² glasopstand, bijbehorende bebouwing en de realisering van 'slechts' twee woningen zal er voldoende ruimte zijn om te parkeren op het eigen terrein, voor zowel de bewoners als eventuele bezoekers.

2.4 Landschappelijke inpassing

De planlocatie bevindt zich aan de Demmerik, wat beschouwd kan worden als een woon-werk lint met verschillende bedrijfstypen. Het gebied heeft over het algemeen een rommelige niet gestructureerde uitstraling en een sterke versnippering door bebouwingsdichtheid in het lengteprofiel. Hierdoor is het achterland matig zichtbaar en is de achterzijde richting de polder sterker verdicht door kassen en bebouwing.

Door de sloop van het kassencomplex op de locatie neemt de ruimte maat toe. Om een verdere verdichting van het lint tegen te gaan wordt het niet aanbevolen om direct achter de bestaande bebouwingsstructuur nieuwbouw toe te staan, dit belemmert het doorzicht naar het achterland. Door de

strategische situering van de nieuwbouw op het terrein worden doorzichten weer mogelijk en kan door het beperkte bouwvolume op de locatie de natuur beleefd worden en natuurontwikkeling gestimuleerd worden.

Door de twee woningen dieper op het perceel te realiseren wordt min of meer een tweede lint geïntroduceerd. In tegenstelling tot het huidige lint wat zich voornamelijk oriënteert op de weg, richten de twee nieuwe woningen zich naar het landschap en zijn meer georiënteerd naar de open ruimte van het weidse landschap. Door in de kavel een waterpartij op te nemen, de oevers te voorzien van rietkragen en in de lengte richting beplanting te realiseren wordt een soepele overgang naar het plassen-gebied gerealiseerd waardoor de locatie onderdeel van het landschap wordt en een positieve bijdrage zal leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

3. Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Per paragraaf wordt ingegaan op het geldende beleid voor de verschillende aspecten en de wijze waarop dit van invloed is op het voorliggende plan.

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De te realiseren woningen komen niet in de nabijheid van een actief tuinbouw- of veeteeltbedrijf met een hindercontour. Tevens worden deze woningen opgericht tussen twee reeds bestaande burgerwoningen in. Hierdoor kunnen de woningen dan ook niet beschouwd worden als een eventueel nieuw dichtstbijzijnd hinderobject voor aanwezige bedrijven. De te realiseren woningen geven geen beperkingen aan een bestaand bedrijf.

3.2 Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met de wetgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming (gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, ecologische hoofdstructuur) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op een afstand van ongeveer 7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, De Botshol (Natura-2000 gebied in ontwerp). De ontwikkeling van twee woningen op de planlocatie is van dusdanig geringe omvang en de afstand tot het gebied is dermate groot dat er geen negatieve gevolgen worden verwacht voor het betreffende Natura-2000 gebied bij realisatie van genoemde ontwikkeling.

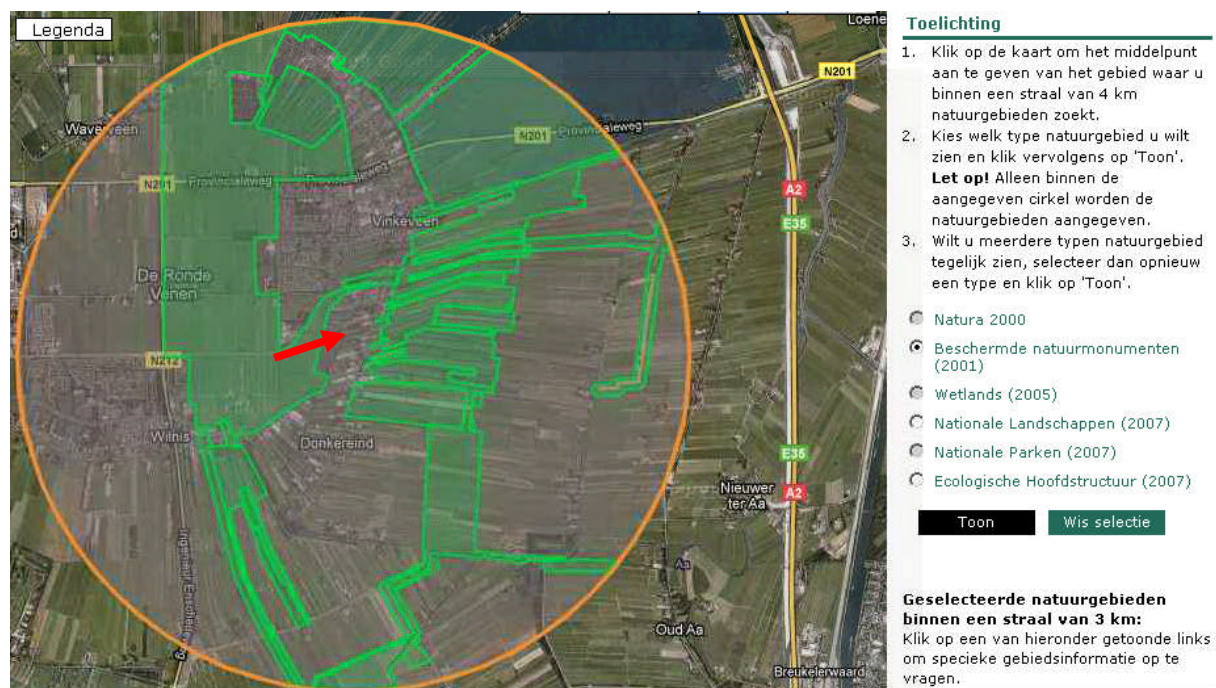
Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

De locatie valt binnen het Nationaal landschap het Groene Hart onder 'de plassen'. De kernkwaliteiten welke geborgd moeten worden volgens de Nota Ruimte zijn:

- besloten oeverwal met vele buitenplaatsen;
- open veenplassen;
- veenweidekarakter.

De beschreven ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het gebied maar versterken deze juist door het verlichten van het ruimtelijke beslag en creëren van openheid.

Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde in de onderhavige ontwikkeling.



Figuur 4. EHS binnen een straal van 4 kilometer rondom de projectlocatie (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hopen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren.

Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

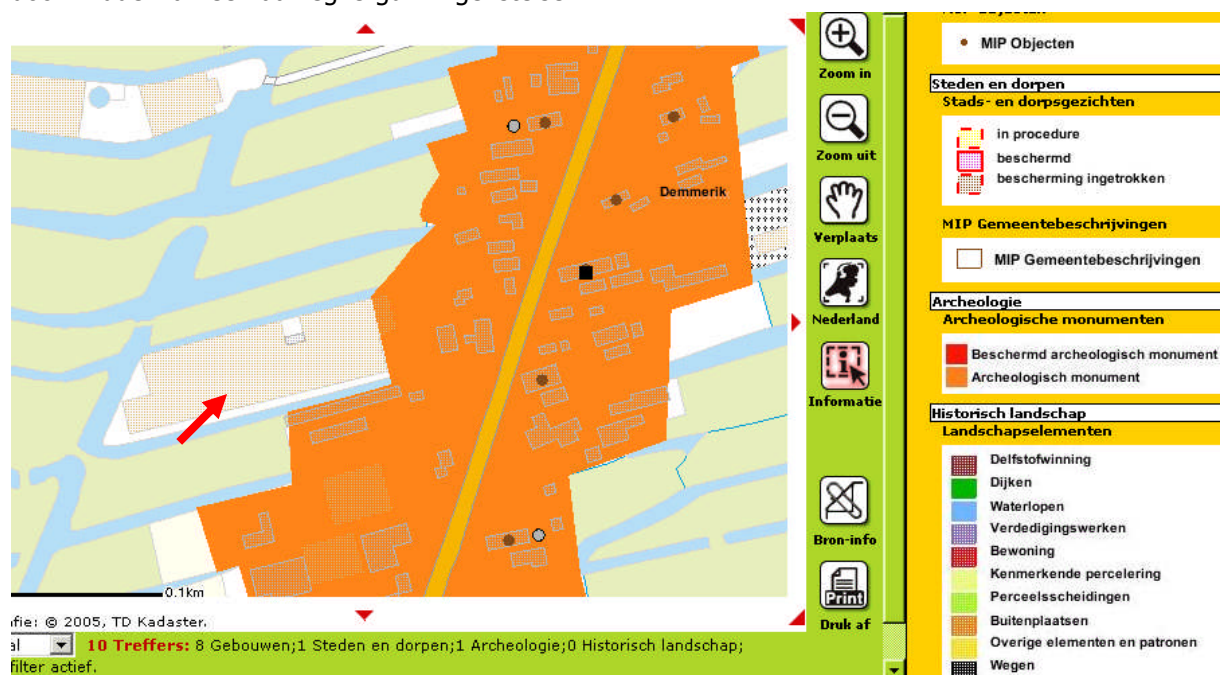
De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

De planlocatie is in de huidige situatie voor bijna 100% bebouwd met kassen. Op de overige gedeeltes staat of een waterbassin of is verharding aanwezig.

Met het oog hierop kan worden gesteld dat er op dit moment geen te beschermen waarden voorkomen. In verband met de realisatie van de beschreven ontwikkeling kan worden gesteld dat dit geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna zal hebben.

3.3 Archeologie/Cultuurhistorie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)*, die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.



Figuur 5. Cultuurhistorische en Archeologische waarden (bron: www.kich.nl)

Zoals duidelijk wordt uit de cultuurhistorische kaart wordt de lintbebouwing van de Demmerik beschouwd als Archeologisch monument. De projectlocatie waar de woningen worden opgericht is buiten het gebied gelegen welke is aangemerkt met archeologische waarden (zie figuur 5). Aangenomen kan worden dat waar de woningen worden gebouwd, geen archeologische waarden voorkomen. Het ligt niet voor de hand dat een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

3.4 Waterparagraaf

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerende waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan voor de wijziging van het agrarische bedrijf, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan "Veiligheid, Voldoende en Schoon Water".

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 zoetwatervoorraad. Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anderen omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (zie 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 en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV 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 plan gaat uit van het slopen van 8000 m² glasopstand en een waterbassin en de realisatie van twee woningen met bijbehorende garage (totaal 322,5 m²) met bijbehorende padverharding. Er is dan ook geen sprake van een toename van verhard oppervlak waarvoor watercompensatie vereist zou zijn, maar juist een drastische afname. Dit heeft een positief gevolg voor de afvoer van hemelwater.

Er worden, voor zover bekend, geen uitlogbare materialen gebruikt waardoor er geen beperking optreedt voor de afkoppeling van het hemelwater naar het oppervlaktewater.

Er zal een vuilwateraansluiting gerealiseerd worden ter aansluiting op het rioolstelsel aan de Demmerik.

In het kader van de aan te leggen kruipruimtes onder de woning van 1,30 meter –maaiveld, dient bij het ontwerp en de realisering rekening te worden gehouden met grondwateroverlast.

In het kader van het nieuw te realiseren water op het perceel zelf, zal dit door de perceeleigenaar onderhouden worden.

Verdere consequenties voor de waterhuishouding worden, als gevolg van dit project, niet verwacht.

Tevens zal voor de aanleg van watergangen, lozingspunten van regenwaterafvoeren e.d. een melding in het kader van de Integrale Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht gedaan worden.

Het ontwerp projectbesluit zal in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 Bro ter beoordeling aan de waterbeheerder worden voorgelegd.

De watertoets van Waternet, namens Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, van 12 april 2010 met kenmerk 2010.009578 is als bijlage toegevoegd.

3.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgelegd.

Voor de realisering van projecten dient aangetoond te worden dat een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dit is vastgelegd in het Besluit NIBM. Als aannemelijk is dat een project zorgt voor een toename van de concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM (in betekenende mate).

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling

Om aannemelijk te maken dat het project binnen de NIBM grens blijft dient er aangetoond te worden dat het binnen de grenzen van de van toepassing zijnde categorie uit de Regeling NIBM valt. Dit overeenkomstig artikel 4 van het Besluit NIBM. Hierin wordt verwezen naar de regeling en worden categorieën van gevallen beschreven wanneer deze in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het gaat om de categorieën:

- inrichtingen;
- infrastructuur;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties.

In de Regeling NIBM wordt in artikel 4 verwezen naar de bijbehorende bijlage 3A waarin beschreven wordt dat bij woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 woningen omvat, dit project als NIBM beschouwd wordt.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Genoemd project betreft de realisatie van een tweetal woningen in gemeente De Ronde Venen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat om een project wat nauwelijks extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengt.

Aangezien het hier om een project met twee woningen gaat en de objecten niet worden beschouwd als gevoelige bestemming, is het aannemelijk dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

3.6 Wet geluidhinder

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer.

De Wgh richt zich voornamelijk op de bescherming van de woonomgeving en bevat normen voor de geluidbelasting op gevoelige bestemming (o.a. woningen).

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wgh in werking getreden. Voornaamste wijziging hierbinnen is de overgang van grenswaarden op basis van de etmaalwaarde (hoogste van dag-, avond- en nachtperiode) naar grenswaarden op basis van Lden (energetisch gemiddeld overdag, avond, nacht). Behalve wijzigingen in de Wgh is ook het Bouwbesluit aangepast op de nieuwe dosismaat. Het verschil tussen beide dosismaten is tevens verwerkt in de eenheid waar in ze worden uitgedrukt. Een etmaalwaarde worden weergegeven in dB(A) en Lden in dB.

Om te beoordelen of een object als geluidsgevoelig kan worden bestempeld, dient allereerst bekeken te worden of het object in de wetgeving wordt aangemerkt als gevoelig.

Door de realisering van de twee woningen worden er twee gevoelige bestemmingen aan het gebied toegevoegd. Deze objecten kunnen een beperking voor de omliggende bedrijven opleveren. Tevens

dient beoordeeld te worden of er maatregelen aan de objecten genomen dienen te worden in het kader van het wegverkeerslawaaï.

Verkeer:

Sinds de wijziging van de Wet geluidhinder in 1993 zijn alle wegen gezoneerd, behalve die wegen:

- die deel uitmaken van een woonerf;
- waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt of;
- waar de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt en waarvan de gemeenteraad dit op grond van een geluidsniveaukaart heeft vastgesteld.

In onderstaande tabel is de omvang van geluidzones weergegeven.

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte van de zone (m)
Stedelijk	1 of 2	200
Stedelijk	3 of meer	350
Buiten stedelijk	1 of 2	250
Buiten stedelijk	3 of 4	400
Buiten stedelijk	5 of meer	600

In de Wet geluidhinder zijn regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een geluidgevoelige bestemming. Onder een geluidgevoelige bestemming worden woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg verstaan met uitzondering van artspraktijken.

De locatie achter Demmerik 118a bevindt zich aan een weg met een 30 km regime. De Wet geluidhinder is hierop niet van toepassing. Er hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden of een hogere geluidwaarde procedure gevolgd.

Bedrijven:

Door het realiseren van dit project worden er twee extra geluidgevoelige objecten aan het gebied toegevoegd. Deze zouden een beperking kunnen opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Door het realiseren van dit project komen er geen gevoelige objecten dichterbij dan de reeds bestaande woningen, bij de nog aanwezige bedrijven te liggen.

Voor de bedrijfsvoering is het realiseren van de twee woningen op de planlocatie geen beperking omtrent geluid.

3.7 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, daarbij hoort de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi). Het Revi is in 2007 herzien, de afstanden met betrekking tot bestaande situaties zijn hierin verkleind ten opzichte van nieuwe situaties. Het besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van *risicogevoelige objecten* (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een *risicovolle inrichting* moet op basis van het Bevi op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting. Op grond van het besluit gelden bepaalde *normeringafstanden* tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan onder meer gebruik worden gemaakt van de Risicokaart van de provincie Utrecht.

Het plangebied betreft geen risicovolle inrichting. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Dit levert geen belemmeringen op voor het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt aan de Demmerik. Over deze weg vindt geen tot weinig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor de nieuwe ontwikkelingen niet worden belemmerd.

Buisleidingen

Na raadpleging van de risicokaart van de provincie Utrecht is gebleken dat in de nabije omgeving van het plangebied geen buisleidingen van de Gasunie liggen.

3.8 Bodemkwaliteit

Centrale doelstelling van het bodembeschermingsbeleid is het handhaven van een goede kwaliteit van de bodem en het grondwater. Deze algemene doelstelling wordt in het kader van (Actief) Bodembeheer verbijzonderd tot het realiseren van een acceptabele bodemkwaliteit in relatie tot de gebruiksfunctie en het minimaal voorkomen dat de bodemkwaliteit verder verslechtert. In de praktijk betekent dit onder andere:

- hergebruik van verontreinigde grond als bodem volgens het "stand still" principe (dat wil zeggen kwaliteit grond en ontvangende bodem vergelijkbaar) en met toetsing op geschiktheid voor het (beoogd) gebruik;
- geen hergebruik van verontreinigde grond als bodem in grondwaterbeschermingsgebieden en slechts bij uitzondering in bodembeschermingsgebieden en EHS gebieden (indien de grond van buiten een gebied afkomstig is);
- functiegericht saneren, dat wil zeggen saneren tot een gehalte dat voor het bodemgebruik veilig is;
- bij het bepalen van het bodemgebruik rekening houden met aanwezige bodemverontreiniging.

Op grond van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) dient in het kader van de bestemmingswijziging een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Er dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor

de nieuwe functie. In dit geval verandert de bestemming van 'Glastuinbouw' naar 'Woondoeleinden'. Er is dus sprake van een verandering van functie.

Van de locatie is in 2000 een nulsituatie bodemonderzoek bekend welke is uitgevoerd in het kader van de Wet milieubeheer. Dit onderzoek heeft zich gericht op de locaties waar milieugevaarlijke werkzaamheden plaatsvinden of opslag plaatsvindt van milieugevaarlijke stoffen. Dit onderzoek heeft zich niet gericht op de geprojecteerde nieuwbouw.

In de woningen zullen langdurig mensen verblijven. Hierdoor is het noodzakelijk dat de bodem onder deze bouwwerken voldoet aan de gestelde normen. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit, zal opdracht gegeven worden voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740. De resultaten hiervan zullen aangeboden worden aan de gemeente De Ronde Venen en onderdeel uitmaken van de procedure.

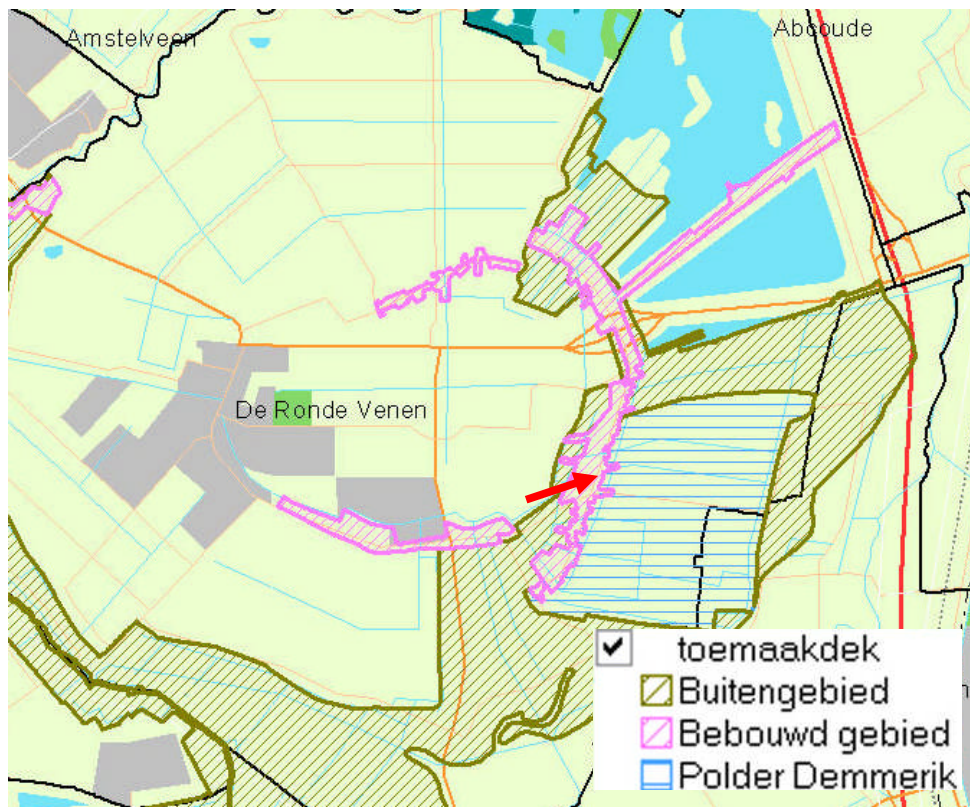
Verontreinigingen – Toemaakdek

Binnen de provincie Utrecht is het zogenaamde 'toemaakdek' aanwezig. Deze grondlaag voert terug naar de Middeleeuwen. In die tijd kregen de lage veengebieden stadsvuil en bagger aangeleverd in ruil voor de turf die uit het gebied werd gewonnen die naar de grote steden werd gebracht. Boeren gebruikten dit stadsvuil en de bagger om de slappe veenbodem op te hogen en te verstevigen.

Binnen de provincie Utrecht is het toemaakdek aanwezig in onder andere de gemeente De Ronde Venen. Het toemaakdek beslaat ongeveer een kwart van het grondgebied van de gemeente. Het dek is vooral aanwezig op de hoger gelegen gronden. In de polders komt in het algemeen geen toemaakdek voor. Meestal gaat het om de toplaag die in dikte varieert van enkele centimeters tot een halve meter. Soms ligt het dek dieper als het is opgehoogd met andere grond.

Inmiddels is bekend dat deze destijds genoemde 'bodemverbeteraar' nadelen heeft. Het toemaakdek blijkt verontreinigd te zijn met stoffen als lood, koper en zink.

Onderstaand is een weergave van de gebieden waar het toemaakdek voorkomt.



Figuur 6. Toemaakdek (bron: www.provincie-utrecht.nl)

Overeenkomstig het beleid van de provincie Utrecht en de gemeente De Ronde Venen dient er bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de gehalten van de voorkomende stoffen in het toemaakdek. Voor de locatie geldt de doelstelling om te werken met een gesloten grondbalans. Dit scheelt transportkosten en milieubelasting. Tevens hoeft er geen partijkeuring plaats te vinden wat wel uitgevoerd dient te worden bij het verplaatsen van grond vanuit het toemaakdek naar een locatie buiten de projectlocatie.

Eindsituatie en verkennend bodemonderzoek

Door CSO Adviesbureau is een gecombineerd eindsituatie en indicatief verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Demmerik 118A te Vinkeveen (zie bijlage 3).

In verband met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, het oprichten van een tweetal woningen en de aanwezigheid van het Toemaakdek, is een gecombineerd onderzoek uitgevoerd wat dient voor al deze onderdelen.

De uitgevoerde onderzoeken zijn beoordeeld door de milieudienst Noord-West Utrecht en via hen tevens ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Utrecht. Door de provincie is geconcludeerd dat er voldoende onderzoek is verricht.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er op de locatie sprake is van de aanwezigheid van het Toemaakdek. Geconstateerd is dat het Toemaakdek licht verontreinigd is met lood. Tevens zijn de bodemonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Hieruit is gebleken dat er geen asbest in de grond aanwezig is. In verband met de sloopactiviteiten is los van dit onderzoek een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het eindsituatieonderzoek kan geconcludeerd worden dat er een verslechtering van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden, echter, de waarden vallen wel in dezelfde orde van grootte als het nulsituatie onderzoek.

Na toetsing aan de maximale waarde voor wonen en industrie, blijkt op basis van de gemeten gehalten met Chloordaan dat de grond wordt beoordeeld als klasse industrie. De eventueel te ontgraven grond op die locatie kan daardoor niet binnen het plangebied nuttig worden toegepast in verband met de bestemmingswijziging naar 'Woondoeleinden'.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar om de voorgenomen bestemmingswijziging naar woningbouwgebied te laten plaatsvinden, mits rekening gehouden wordt met de verontreinigingen in relatie tot het grondverzet.

Gesteld kan worden dat de locatie geschikt te maken valt voor de beoogde ontwikkeling en bestemming. Eventuele nadere eisen zullen als voorwaarden in de te verlenen bouwvergunning opgenomen worden.

4. Juridisch systeem

4.1 Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de (eventuele) ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschrevene, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen.

Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bestemmingen zijn vastgelegd in regels en op de verbeelding. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Involge artikel 32A van de planvoorschriften, wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ruimte voor ruimte regeling, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Glastuinbouw' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Planschade analyse

De initiatiefnemer heeft, op verzoek van de gemeente, een risico-analyse planschade laten verrichten door adviesbureau De Bont uit Ulvenhout. De conclusie van deze rapportage van 8 februari 2010 luidt: *"Op grond van vorenstaande komt ondergetekende tot de slotsom dat als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologie, naar zijn mening geen risico's op voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 6.1 Wro aanwezig zijn."*

Uit deze rapportage blijkt dat er geen risico's voor planschade zijn bij het oprichten van de beide woningen.

Het afsluiten van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is niet noodzakelijk.

Economische uitvoerbaarheid

Bij het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het plan wordt gefinancierd door de initiatiefnemer. Tevens blijkt uit de risico-analyse planschade dat er geen planschade te verwachten valt. Er wordt vanuit gegaan dat de initiatiefnemer het plan kan financieren, er geen planschade te verwachten is en dat het daarom economisch uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het door de gemeente op te stellen projectbesluit zal de in de Wro vastgelegde procedure doorlopen. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.