

Ruimtelijke Onderbouwing
Gein - Zuid 57 - 58



BügelHajema
Plek voor ideeën

Ruimtelijke Onderbouwing
Gein - Zuid 57 - 58

Inhoud

Rapport

19 oktober 2012

Projectnummer 002.14.00.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



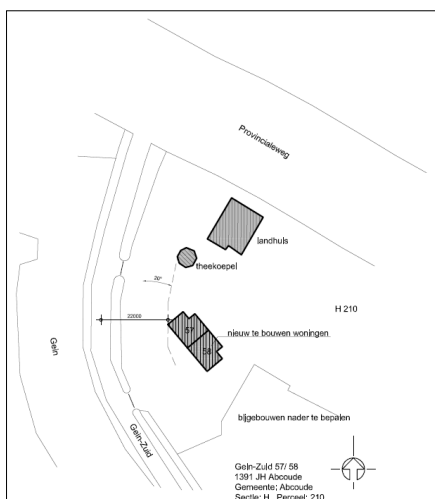
Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Opbouw van het rapport	8
2	Het gebiedsprofiel	9
3	Het projectprofiel	11
3.1	Vigerend bestemmingsplan	12
3.2	Landschappelijke inpassing	13
4	Beleid	17
4.1	Provinciaal beleid	17
4.2	Gemeentelijk beleid	18
5	Uitvoerings-aspecten	21
5.1	Archeologie	21
5.2	Cultuurhistorie	22
5.3	Ecologie	22
5.4	Water	24
5.5	Verkeer	24
5.6	Geluid	24
5.7	Bodemkwaliteit	25
5.8	Externe veiligheid	26
5.9	Luchtkwaliteit	27
5.10	Overige milieuaspecten	28
6	Afweging	29
7	Economische uitvoerbaarheid	31

Bijlage

Inleiding

Naast het landhuis 'Schoonoord' aan het Gein-Zuid in Abcoude zijn twee nieuw te bouwen woningen gepland (ter vervanging van de al reeds gesloopte twee woningen). Voor deze 'Mondriaan huisjes' is eerder al, in 2009, een bouwvergunning aangevraagd en afgegeven (zie afbeelding 1). Voor de gekozen situering is men uitgegaan van waterkundige gegevens die, naar nu blijkt, achterhaald zijn. Op grond daarvan is een heroverweging gemaakt om landschappelijk tot de beste inpassing te komen. Deze vernieuwde situatie brengt een andere ligging van de woningen met zich mee. De woningen worden richting Gein-Zuid verplaatst (zie afbeelding 2). Doordat het project, omdat het in het buitengebied ligt, niet past binnen de lijst van gevallen waarover het college kan besluiten, dient de gemeenteraad een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking' af te geven. In haar vergadering van 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenking' afgegeven ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling op het perceel Gein Zuid 57-58.



Afbeelding 1: Situatie 2009



Afbeelding 2: Situatie 2012

De realisatie van de twee nieuwe woningen op het landgoed is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De bebouwing valt buiten het bouwvlak. Om dit project doorgang te kunnen geven, is het nodig dat een omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Deze procedure dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe het te realiseren project past binnen het toekomstige beleid. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

1.1 Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 en 3 wordt ingegaan op het gebieds- en projectprofiel. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het beleidskader. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 volgt de afweging van het plan en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het gebiedsprofiel

2

Het perceel van de locatie Gein-Zuid 57-58 heeft de kadastrale aanduiding ACO 00 H 379 de gemeente De Ronde Venen. Het plangebied bevindt zich in het noorden van de gemeente De Ronde Venen, tegen de grens met de gemeente Amsterdam.

Het dubbele woonhuis Gein-Zuid 57-58 valt binnen het landgoed Schoonoord, welke oorspronkelijk een veel ruimere opzet had. Het landgoed werd direct begrensd door het water van de Gein (ten westen), de Gaasp (ten noorden) en het Amsterdam-Rijnkanaal (ten oosten). Echter, door de intrede van de provinciale weg (N236) werd het landgoed opgesplitst en heeft het veel van zijn gronden verloren aan verstedelijking en landbouw.



Schoonoord in 1900



Schoonoord in 2008

Tegenwoordig wordt het landgoed begrensd door het Gein (west), de N236 (noord) en landbouwgronden (zuid en oost). In de omgeving ligt ten noorden van de N236 het dorp Driemond, ten oosten het Amsterdam-Rijnkanaal en ten westen Amsterdam Zuidoost. Op het landgoed staat ten noorden van het dubbele woonhuis Gein-Zuid 57-58 nog een landhuis met theekoepel. Het landgoed heeft een parkachtige inrichting met veel bomen en een vijver.



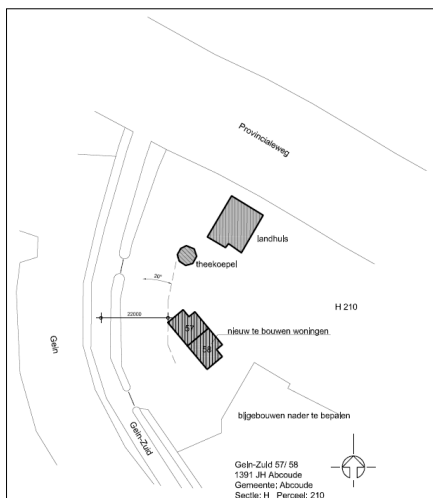
Situatie plangebied

Het Gein met lintbebouwing heeft een aparte uitstraling. Langs onder andere het Gein zijn in het verleden enkele buitenplaatsen met bijbehorende parken en bossen aangelegd. Tevens ligt langs het Gein een dubbelzijdige boerderijstrook, waarvan reeds veel bebouwing in gebruik is als woning. Naar het zuiden toe wordt het gebied steeds meer gekenmerkt door strokenverkaveling. De straat Gein-Zuid ligt langs het Gein en betreft een rustige weg.

Het projectprofiel

3

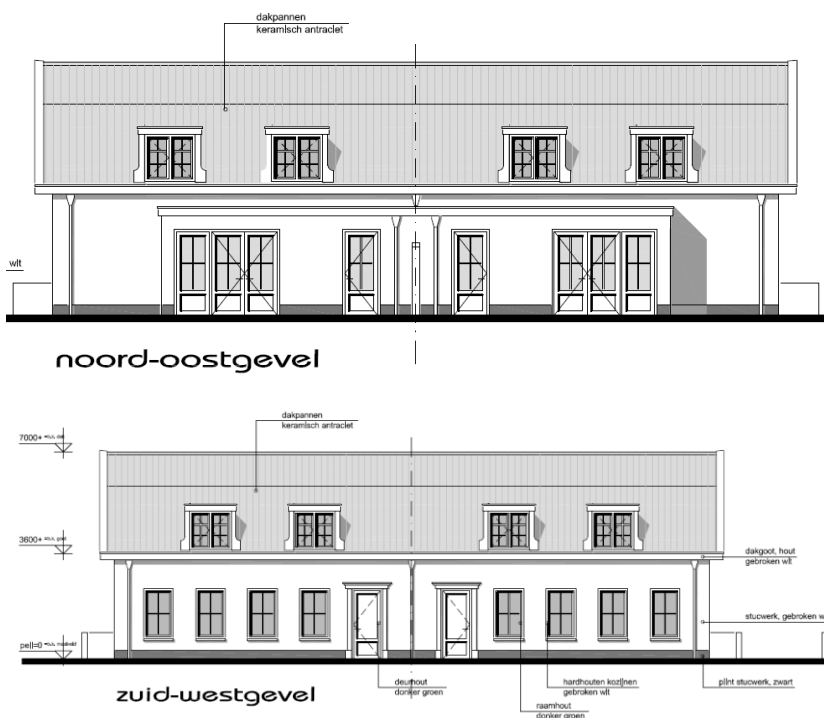
Op het perceel Gein-Zuid 57-58 zal het inmiddels gesloopte dubbele woonhuis (twee-onder-een-kap) worden vervangen door een nieuw dubbel woonhuis (twee-onder-een-kap). Hierbij zal de nieuwe bebouwing iets westelijker worden gerealiseerd. Tevens zal het gebouw worden gedraaid, waarbij de gevel zich oriënteert op het Gein. De inhoud van de woningen zal maximaal 400 m³ per woning bedragen.

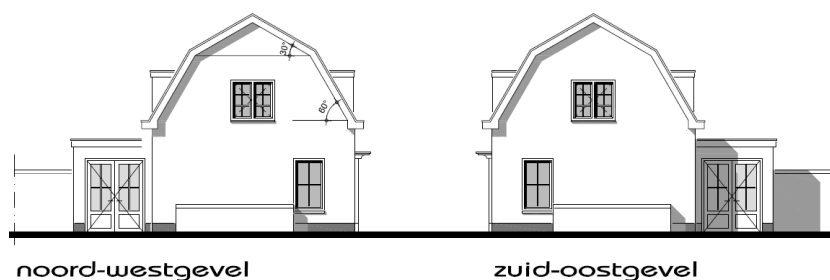


Afbeelding 1: Situatie 2009



Afbeelding 2: Situatie 2012





Bouwplan woningen, Stork & Albrecht architecten en bouwadviseurs

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Abcoude van toepassing. Het bestemmingsplan is op 17 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan staat op www.ruimtelijkeplannen.nl onder identificatienummer NL.IMRO.0305.BP003BuitengebiedAbc-va01.

Het perceel Gein-Zuid 57-58 ligt binnen de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Ter plaatse van de bebouwing is een maatvast bouwvlak met een maatvoering van 'maximaal aantal wooneenheden 2' opgenomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 2009-12-17)

Voor de bestemming wonen gelden de volgende bouwregels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

- c. de afstand van een woning tot de weg mag niet meer bedragen dan de bestaande afstand;
- d. het oprichten van gebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning is niet toegestaan, met uitzondering van toegangsportalen, erkers en naar de aard daarmee gelijk te stellen aanbouwen;
- e. de woningen worden met kap gebouwd;
- f. de inhoud van woningen bedraagt niet meer dan:
 - 400 m³, indien de bestaande inhoud kleiner is dan 400 m³;
 - 600 m³, indien de bestaande inhoud groter is dan 400 m³;
- g. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de maatvoering die is aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	Oppervlakte in m ²	Dakhelling
Woningen, inclusief aan- en uitbouwen	3	10		Minimaal 30° en maximaal 60°
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	3	4,5	50	
Erfafscheidingen		1		
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3	10	

Conclusie

De realisatie van het nieuwe woongebouw is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. De bebouwing valt buiten het bouwvlak. Om dit project doorgang te kunnen geven, is het nodig dat omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Deze procedure dient vergezeld te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe het te realiseren project past binnen het toekomstige beleid. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

3.2 Landschappelijke inpassing

Gezien de kwetsbaarheid van het gebied is de gemeente alleen bereid mee te werken indien de bebouwing goed wordt ingepast in het bestaande landschap. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Het landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van de bouw van de twee woningen gaat uit van het monumentale karakter dat reeds aanwezig is op het landgoed en wil dit karakter versterken. Tevens is het belangrijk dat de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het historische karakter van het gebied.



Schetsontwerp landschappelijke parktuin, Bert Huls ontwerpburo

Landhuis 'Schoonoord' is een monumentaal gebouw in een parkachtige omgeving. Ondanks de slechte staat van de huidige buitenruimte zijn er nog steeds fraaie monumentale bomen aanwezig en staat er aan de voorzijde een bijzondere, inmiddels gerestaureerde, theekoepel. Achter het landhuis ligt een vijver. De familie Renders heeft opdracht gegeven om het landgoed te revitaliseren met als randvoorwaarde dat de historische kwaliteit bewaard blijft en eigentijdse uitbreidingen en aanpassingen niet ten koste mogen gaan van de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit die visie is een inrichtingsplan gemaakt voor het park rondom het woonhuis. In dat plan is gekozen voor een zonering waarin het landhuis de ruimte in een landschappelijk park krijgt met theekoepel en bijgebouwen in een stijl die refereert aan de oorspronkelijke Engelse landschapstijl. Een van de belangrijkste bestaande landschappelijke kwaliteiten is het doorzicht vanaf Gein-Zuid over de vijver naar het achterliggende landschap. In deze belangrijke zichtlijn ligt ook de historische theekoepel.

In het nieuwe plan vormen de monumentale bomen de basis van de tuininrichting. Zij zijn zorgvuldig geïnventariseerd en beoordeeld en zullen ook de toekomstige beeldkwaliteit van het park moeten blijven bepalen. Voor dode en slechte exemplaren wordt voorgesteld om ze te verwijderen en dat geldt ook voor die bomen die de ontwikkeling van monumentale soorten belemmeren. Door te dunnen krijgen de monumentale exemplaren ook ruimte voor de toekomst. Het landhuis en de theekoepel zijn inmiddels gerestaureerd. De aanwezige vijver is in de loop der jaren dicht geslibd en het is de bedoeling om deze grootse waterpartij weer in zijn oude glorie te herstellen. Door deze schoon te maken en de oevers opnieuw onder talud te brengen, zal er uiteindelijk een bijzondere waterpartij ontstaan. Deze oorspronkelijke elementen vormen de basisstructuur van de landschappelijke inpassing. Toevoegingen zullen de structuur vooral moeten versterken.

Zichtlijnen

Een van de belangrijkste bestaande landschappelijke kwaliteiten is het doorzicht vanaf Gein-Zuid over de vijver naar het achterliggende landschap. In deze belangrijke zichtlijn ligt ook de historische theekoepel. Deze zichtlijn wordt versterkt door een lange lage haag die met de lengte van het perceel mee loopt. Deze haag deelt de ruimten in eigen compartimenten die elk hun eigen beeldwaarde krijgen. De theekoepel bijvoorbeeld krijgt op deze manier zijn eigen ruimte in het gras met uitzicht op het Gein. Ook de ruimte voor het huis heeft straks zijn eigen sfeer. Mooie heesterranden moeten het centrale gazon omzoomen en door hun verloop in hoogte het monumentale zicht op het landhuis versterken. In het echte gebruiksdeel rondom het landhuis zal een bloementuin, een kruidentuin en een bescheiden moestuin gerealiseerd worden zoals dat historisch gezien ook gebruikelijk was. De vijver krijgt grasoevers en kragen van riet. Het zijn vooral de bomen rondom de vijver die het spiegelende beeld gaan bepalen. Het achterdeel van het park sluit aan op de agrarische gronden die bij dit landgoed horen. De boommassa's bieden een mooie ruimtelijke buffer maar op een aantal plaatsen blijft het zicht op het agrarisch landschap behouden. Ook zal er een fysieke verbinding tussen parkdeel en agrarisch deel gehandhaafd blijven. Het is de bedoeling om in de toekomst ook de agrarische gronden weer hun historische, kleinschalige uitstraling te geven als onderdeel van het landgoed.

Nieuwbouw woningen

De nieuw te bouwen woningen (twee-onder-een-kap) zijn in de oorspronkelijke bouwaanvraag dicht tegen een doorzicht aan gesitueerd. De bouwmassa van de twee nieuwbouwwoningen en de bijhorende voorzieningen hebben daarmee een grote invloed op de ruimtelijke beleving van het landschappelijke park. Daarom is een andere ligging gewenst. Daarnaast is het ook voor de woningen zelf beter om een duidelijke ruimtelijke relatie met de dijk (Gein-Zuid) te leggen. Bijkomend voordeel van die aangepaste situering is dat de woningen met hun buitenruimte buiten de huidige kavelstructuur van het landgoed en daarmee in een eigen omgeving komen te liggen. Erfscheiding, inritten, parkeren en andere woongerelateerde ruimtelijke elementen hebben daarmee ook

geen visuele impact voor het historische landgoed. Zeker ook omdat de familie Renders voornemens is om met de herinrichting ook veel zorg en aandacht te besteden aan de natuurlijke scheiding tussen het landgoed en de aanliggende woonkavel.

4.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2005-2015 en de Provinciale ruimtelijke verordening

Het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 (vastgesteld door PS op 13 december 2004) is middels het overgangsrecht van de nieuwe wet van rechtswege veranderd in een structuurvisie. De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Utrecht is geconsolideerd per 29-04-2011.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied 2, hoofdfunctie agrarisch'. De karakteristieken voor dit deelgebied zijn:

- het agrarisch gebied heeft zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw;
- veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik;
- binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

Het streekplan geeft voor grote hoeveelheden (minimaal 1000 m²) aan voormalige bedrijfsbebouwing de mogelijkheid om deze in te ruilen voor een extra woning (ruimte voor ruimte). Bij vrijkomende bebouwing moet het beleid primair gericht zijn op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- eventueel bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist, waarbij een beeldkwaliteitsrapport een nuttig hulpmiddel kan zijn.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied gemeente Abcoude

In juli 2009 is de gemeentelijke structuurvisie voor het buitengebied van de voormalige gemeente Abcoude vastgesteld.

De structuurvisie biedt het kader om veranderingen en ontwikkelingen in het buitengebied te sturen. Hiermee dient de structuurvisie als een toetsingskader voor ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen.

De structuurvisie is verbeeld op twee kaarten, de 'Landschappelijke zonering' en de 'Functionele zonering', die samen de 'Duurzame Ruimtelijke Structuur' voor het plangebied vormen. Op de kaarten zijn de ambities en ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied voor de langere termijn weergegeven.

Uit de functionele zonering is af te lezen dat het plangebied is gelegen in een verwevingslint. De historische linten langs het Gein, de Winkel en de Angstel hebben een kleinschaliger karakter. De ontwikkeling van de landbouw en andere functies moeten binnen de maat en schaal van het huidige lint passen. Hierdoor zullen deze linten geen grootschalige functies kunnen verdragen. Verweving van functies staat centraal in deze linten. Het beleid is gericht op een verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie. In sommige delen is de invloed van het aangrenzende stedelijke gebied groot. In deze linten zal meer ruimte voor nevenactiviteiten en functieverandering mogelijk zijn, mits passend binnen de schaal van de linten.



Uitsnede Functionele zonering

Uit de landschappelijke zonering is af te lezen dat het plangebied is gelegen in een zeekeleigebied. Het lint langs het Gein is niet gelegen in een stroomruggen-

landschap en is daardoor niet geheel hoog gelegen. Door de ligging in een zee-kleigebied, onderdeel van het veenweidegebied, heeft het lint langs het Gein een andere uitstraling en opbouw dan de andere linten. In tegenstelling tot de overige linten, waar meer sprake is van bebouwingsconcentraties, is de verspreiding bij het Gein meer regelmatig en nog kleinschaliger. Bij het Gein is de bebouwing ook slechts beperkt tot het lint. Aan deze kwaliteiten zijn ontwerprichtlijnen ontleend, die het toetsingskader bieden voor concrete ontwikkelingen in het landelijk gebied. De ontwerprichtlijnen geven aan op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Conclusie

Het bestaande provinciale en gemeentelijke beleid spreekt zich niet uit over deze specifieke situatie. De ontwerprichtlijnen uit de structuurvisie hebben vooral betrekking op functieverandering en niet op de inrichting van een landgoed. Gezien de voorwaarden en maten die worden gesteld aan woningbouw in het buitengebied is het plan in lijn met de visie van de gemeente en de provincie. De zorgvuldige inpassing met aandacht voor landschap en cultuurhistorie waarborgt deze visie.

Uitvoerings- aspecten

5

5.1 Archeologie

De Monumentenwet 1988 bevat de implementatie in de Nederlandse wetgeving van het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Op de archeologische beleidskaart van gemeente De Ronde Venen (23 juni 2011) valt het plangebied binnen archeologisch waardevol verwachtingsgebied 3. Dit betekent een onderzoeksvrijstelling plangebied tot 500 m². De archeologische verwachting geeft aanleiding tot inventariserend veldonderzoek. De ten behoeve van de uitbreiding uit te voeren graafwerkzaamheden kunnen eventuele aanwezige archeologische grondsporen verstoren.



In september 2008 is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef. Het onderzoek bestond uit een bureau- en een veldonderzoek. Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysische geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek zijn zes boringen geplaatst om archeologische indicatoren op te sporen en om de gaafheid van de bodem te bepalen. Uit het bureauonderzoek blijkt dat binnen een halve kilometer rondom het gebied geen (pre)historische nederzettingen of grondsporen van andere aard bekend zijn. Bij het veldonderzoek zijn alleen archeologische indicatoren aangetroffen in de verstoorde bovengrond. Het betreft materiaal dat hooguit enkele honderden jaren oud is.

Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek niet nodig is. Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente De Ronde Venen conform de Monumentenwet 1988 artikelen 53 en 54.

5.2 Cultuurhistorie

Gein-Zuid vormt een oude ontginningsbasis. Het betreft een dubbelzijdige boerderijstrook langs de oevers van het Gein. De oevers van het Gein zijn binnen het MIP-project gekarakteriseerd als bijzonder gebied. De bebouwing langs de oevers is nauwelijks verstoord door recente toevoegingen en heeft daardoor haar agrarische karakter behouden. Tevens zijn onder andere langs het Gein in de 17^e eeuw enkele losse buitenplaatsen met bijbehorende parken en bossen aangelegd.

Landgoed Schoonoord bestaat nog uit een parkachtige inrichting met een landhuis en theekoepel. Het landhuis, inclusief ingangshek en theekoepel, is aangewezen als rijksmonument. De overige bebouwing op het terrein, waaronder de gesloopte woningen Gein-Zuid 57-58, hebben geen monumentale status.

5.3 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in de te ontwikkelen delen binnen het projectgebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 11 september 2008 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Soortenbescherming

Uit combinatie van de informatie op de website van Het Natuurloket¹ en het bovengenoemde veldbezoek blijkt dat enkele licht beschermde soorten, zoals kleine zoogdieren en amfibieën, en zwaar beschermde vogels en vleermuizen in de te ontwikkelen delen kunnen worden verwacht. Vogels kunnen onder de dakpannen en te verwijderen opgaand groen tot broeden komen. In de bebouwing zijn meerdere openingen aanwezig die voor vleermuizen toegang kunnen verschaffen tot een potentiële verblijfplaats (ruimtes onder dakpannen en in

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

de spouwmuur). De volgens Het Natuurloket in het kilometerhok² waargenomen zwaar beschermde amfibieënsoort betreft rugstreeppad (Habitatrichtlijn en geen Rode Lijst). Voor rugstreeppad zijn alleen open gebieden een geschikt leefgebied. De soort heeft een hekel aan hogere begroeiing, omdat deze het zonlicht wegvangt. De soort wordt dan ook niet binnen het projectgebied verwacht.

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de vrijstellingsregeling. Ten aanzien van vogels dient er gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Met betrekking tot broedvogels kan men in dit plangebied ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden ruim voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. In de laatstgenoemde optie zal in ieder geval het te verwijderen opgaand groen verwijderd moeten zijn en begonnen zijn met het verwijderen van de dakpannen. Als werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. In het plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het beschermde natuurmonument 'Oeverlanden Gein' gelegen op 2 km afstand van het projectgebied. De op korte afstand gelegen waterloop Gein is als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur aangewezen als ecologische verbindingszone (EVZ 3: Winkel - Gein en Vecht). Hierbij zijn de oevers en oeverlanden inbegrepen. Tussen de Gein en het projectgebied ligt de weg Gein-Zuid.

Beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op voldoende afstand. Er zijn hierdoor geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het Streekplan Utrecht 2005-2015 en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur.

² Een kilometerhok is een vastgelegd gebied van 1 km bij 1 km. De Topografische Dienst heeft deze hokken ingevoerd als rasterverdeling voor het tekenen van de topografische kaarten van Nederland.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat het gebied een beperkte natuurwaarde kent. In het kader van de Flora- en faunawet dient echter rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Uit de ecologische inventarisatie is verder naar voren gekomen dat een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998 of analyse van de Ecologische Hoofdstructuur niet noodzakelijk is.

Aangezien de bestaande bebouwing inmiddels gesloopt is (augustus 2012), gaan wij ervan uit dat aanvullend onderzoek niet meer noodzakelijk is.

5.4 Water

Voor de bouw van twee woningen is een watervergunning vereist. Deze vergunning is op 12 oktober 2011 afgegeven door Waternet. Dit omdat de twee woningen in de beschermingszone van een directe secundaire waterkering worden gesitueerd. Aan de vergunning zijn diverse voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden dienen door de aanvrager te worden opgevolgd.

5.5 Verkeer

De verkeersontsluiting vindt plaats vanaf de Gein-Zuid, in het buitengebied van Abcoude. De verkeersbewegingen zullen na de veranderingen, zoals opgenomen in het plan, niet noemenswaardig toenemen. Op het landgoed lag één woongebouw met twee woningen. Er zullen geen functies worden geherbergd die een verkeersaantrekkende werking hebben. De weg wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer.

De oprijlaan zal wel worden gewijzigd, wat reeds is aangegeven in paragraaf 3.2 met betrekking tot de landschappelijke inpassing. De oprijlaan wordt haaks op de nieuwbouwwoningen geplaatst. Tevens worden de woningen ontsloten met een tweede ingang/uitgang op de bestaande ontsluiting van Gein-Zuid 60. Deze oprijlaan zal alleen worden gebruikt voor bestemmingsverkeer. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Een parkeergelegenheid zal worden aangelegd aan de zuidkant van de woningen. Deze zal plaats bieden aan minimaal vijf auto's.

5.6 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

De nieuwe woningen komen binnen de zogenaamde geluidszone van de provinciale weg N236 te liggen. Zodoende heeft in mei 2008 een akoestisch onderzoek plaatsgevonden door het Akoestisch adviesbureau Mosch. Tevens liggen de woningen binnen de geluidszone van de polderweg Gein Zuid. De verkeersintensiteiten op deze weg zijn dusdanig laag dat die niet meegenomen zijn in het akoestisch onderzoek.

Uit de berekeningen van dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de twee nieuw te bouwen woningen ten gevolge van het wegverkeer langs de provinciale weg N236 maximaal 53 dB Lden bedraagt. De aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wet geluidhinder is hierbij in rekening gebracht. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt hiermee met 5 dB overschreden. De grenswaarde voor buitenstedelijke situaties van 53 dB (of vervangende nieuwbouw van 58 dB) wordt niet overschreden.

Door maatregelen bij de bron, zoals het aanbrengen van geluidarm asfalt, kan de geconstateerde overschrijding van de voorkeursgrenswaarde worden teruggebracht. Gezien de kosten voor het aanbrengen van geluidarm asfalt in verhouding tot het geringe aantal te realiseren woningen ontmoeten bronmaatregelen overwegende bezwaren van financiële aard.

Maatregelen in de overdracht zoals geluidwallen of -schermen zijn gezien naastgelegen fietspad en talud niet of nauwelijks mogelijk en ontmoeten overwegend bezwaren van financiële aard.

Voor beide woningen is inmiddels een besluit hogere waarde grenswaarde verleend door de gemeente. De hogere grenswaarde bedraagt voor beide woningen maximaal 53 dB.

De gevelisolatie wordt berekend voor een geluidbelasting van 58 dB Lden. De benodigde gevelisolatie bedraagt hierbij maximaal 25 dB. Dergelijke isolatie van de gevel is haalbaar wanneer gebruik wordt gemaakt van traditionele bouwmaterialen en de ventilatieopeningen aan de geluidsluwe zijdes van de woning worden gesitueerd (zijgevel of westzijde van de woning). Ook het toepassen van een gebalanceerd ventilatiesysteem is een effectieve geluidwerende maatregel.

De woningen worden verder van de provinciale weg gesitueerd dan in de situatie waarvoor ontheffing verleend is. De geluidsbelasting op de gevel zal dan ook lager zijn, dan waarvoor ontheffing is verleend.

5.7 Bodemkwaliteit

Op basis van de Woningwet en de Bouwverordening mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te worden verricht);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt;
- als er na sloop wordt herbouwd.

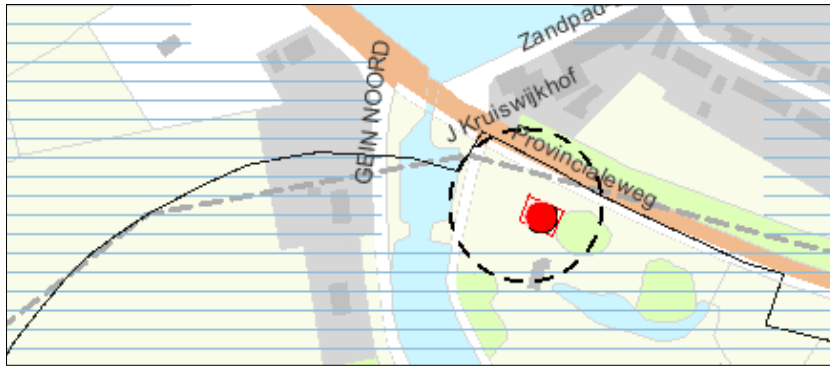
Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in maart 2008 door NIPA Milieutechniek b.v. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de toplaag van de vaste bodem enkele licht verhoogde gehalten aan zware metalen en P.A.K. bevat. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat geen sprake is van een noemenswaardige verontreiniging. In de ondergrond van de vaste bodem en in het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

De aanbeveling luidt dat de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek niet zinvol is en dat er tegen de eventuele bebouwing geen zwaarwegende milieu-hygiënische bezwaren zijn aan te voeren.

5.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig zijn. In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door deze risico's. Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), inclusief de Basisnetten weg, spoor en water (de rijkswegen). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied een bovengrondse tank bevindt. Rondom deze tank is de risicocontour van 10^{-6} aangegeven. Dit betreft een contour van 40 m rondom Gein-Zuid 60.



Bron: Risicoatlas provincie Utrecht

Deze contour is echter indicatief van aard. De gastank moet worden getoetst aan het Activiteitenbesluit, waarin veiligheidsafstanden voor bovengrondse gastanks zijn opgenomen. Aangezien de tank een inhoud van 300 m³ heeft en niet meer dan vijf keer per jaar wordt bevoorraadt, geldt een afstand tot (beperkt) kwetsbare objecten van 10 m. De tank is ten noorden van de huidige inrit gelegen. De afstand tot de nieuwbouw is meer dan 10 m en voldoet daarmee aan de veiligheidseisen.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Binnen dit plan zullen geen extra woningen mogelijk worden gemaakt, aangezien de twee bestaande woningen worden vervangen door twee nieuw te bouwen woningen. Het plan kan dan ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.10 Overige milieuaspecten

In de omgeving van het plangebied zijn geen hindercontouren van bedrijven die over het plangebied lopen. Er zijn dus geen bedrijven in de omgeving die het bouwplan hinderen.

Binnen het plangebied liggen geen regionale leidingen en hoofdleidingen en -kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen.

In juli 2008 heeft een asbestinventarisatie type A plaatsgevonden voor het woonhuis. Tijdens de inventarisatie zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

A f w e g i n g

6

Voor het perceel Gein-Zuid 57-58 in de gemeente Abcoude zal nieuwbouw van een dubbele woning plaatsvinden. Geconstateerd is dat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat de bebouwing niet past binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Via een omgevingsvergunningprocedure kan wel doorgang van deze ontwikkeling plaatsvinden.

Vanuit het milieu en andere uitvoeringsaspecten zijn er geen belemmeringen en aandachtspunten. Waternet heeft een watervergunning afgegeven voor het bouwen van twee woningen in de beschermingszone en buitenbeschermingszone van een directe secundaire waterkering.

Behalve een veranderde plaatsing van de woningen, vinden er verder geen veranderingen plaats die van invloed kunnen zijn. Het gebouw zal landschappelijk worden ingepast, zoals verwoord in paragraaf 3.2 Landschappelijke inpassing.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het project wordt uitgevoerd door de eigenaar van het perceel aan Gein-Zuid 57-58. De eigenaar is financieel verantwoordelijk voor de uitvoering. Voor overige mogelijke schade is een planschadeovereenkomst met de eigenaar gesloten.

B i j l a g e

Colofon

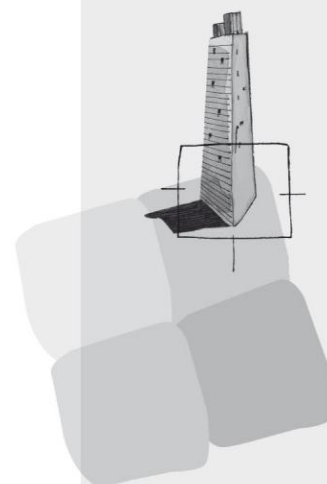
Opdrachtgever
Six Advocaten

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer R. Huisman
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
Mevrouw drs J. van Dijk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
002.14.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort