



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

**Pasmaat advies**

# Ruimtelijke onderbouwing

Herenweg 108, Vinkeveen



**Gemeente  
De Ronde Venen**

oktober 2012-34-5

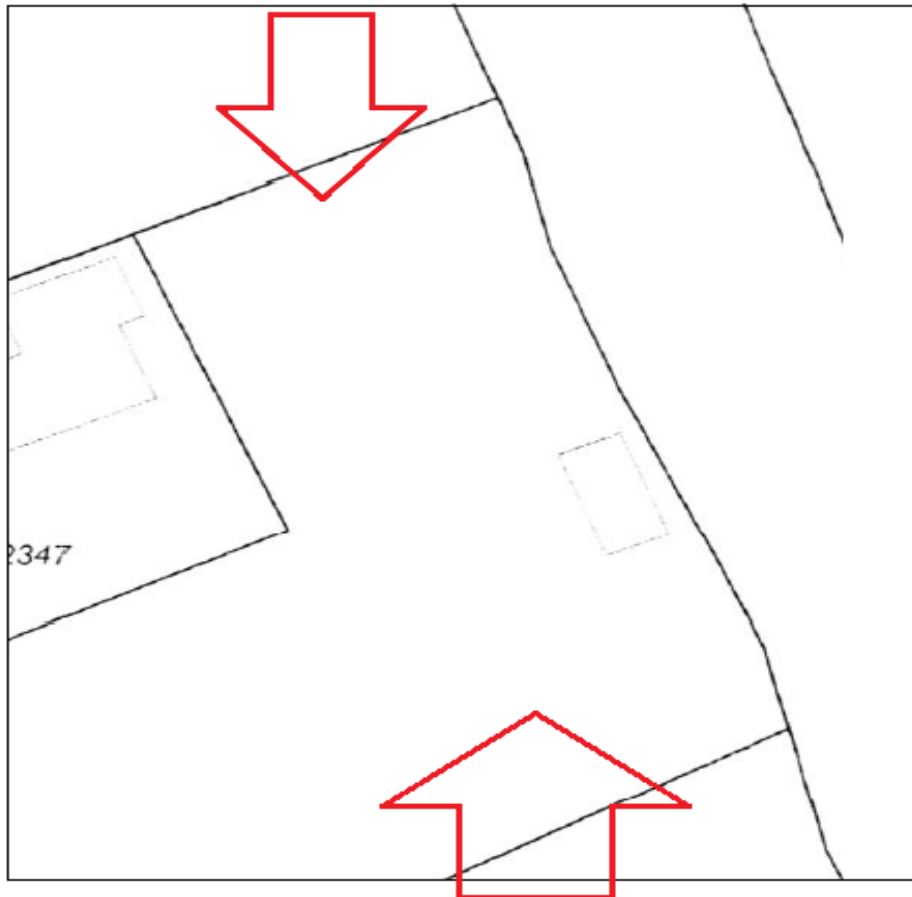
## **Inhoudsopgave**

|       |                                  |    |
|-------|----------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding                        | 3  |
| 1.1.  | Verzoek en principe-besluit      | 3  |
| 1.2.  | Vigerend bestemmingsplan         | 3  |
| 1.3.  | Bouwplan                         | 5  |
| 1.4.  | Ligging en begrenzing plangebied | 6  |
| 2.    | Beleidskader                     | 6  |
| 2.1.  | Rijksbeleid                      | 6  |
| 2.2.  | Provinciaal beleid               | 7  |
| 2.3.  | Gemeentelijk beleid              | 7  |
| 3.    | Overig beleid en wetgeving       | 13 |
| 3.1.  | Parkeren en ontsluiting          | 13 |
| 3.2.  | Geluid                           | 13 |
| 3.3.  | Luchtkwaliteit                   | 13 |
| 3.4.  | Bodem                            | 14 |
| 3.5.  | Externe Veiligheid               | 14 |
| 3.6.  | Bedrijven en milieuzonering      | 15 |
| 3.7.  | Duurzaamheid                     | 16 |
| 3.8.  | Water                            | 15 |
| 3.9.  | Ecologie                         | 19 |
| 3.10. | Archeologie                      | 20 |
| 4.    | Economische uitvoerbaarheid      | 21 |

# 1. Inleiding

## 1.1. Verzoek en principe-besluit

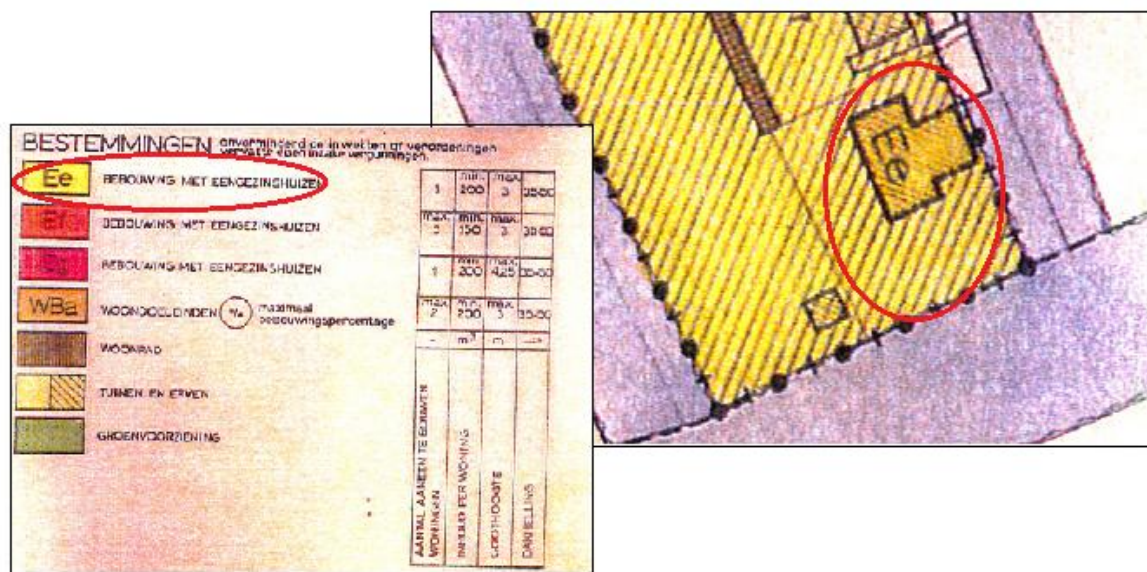
Initiatiefnemer wenst het bestaande bouwblok – waar reeds een woonbestemming op is gelegen – te vergroten en te verschuiven zodat een nieuwe woning kan worden opgericht op het perceel Herenweg 108 in Vinkeveen. De buitenruimte zal worden gebruikt voor tuin en erf.



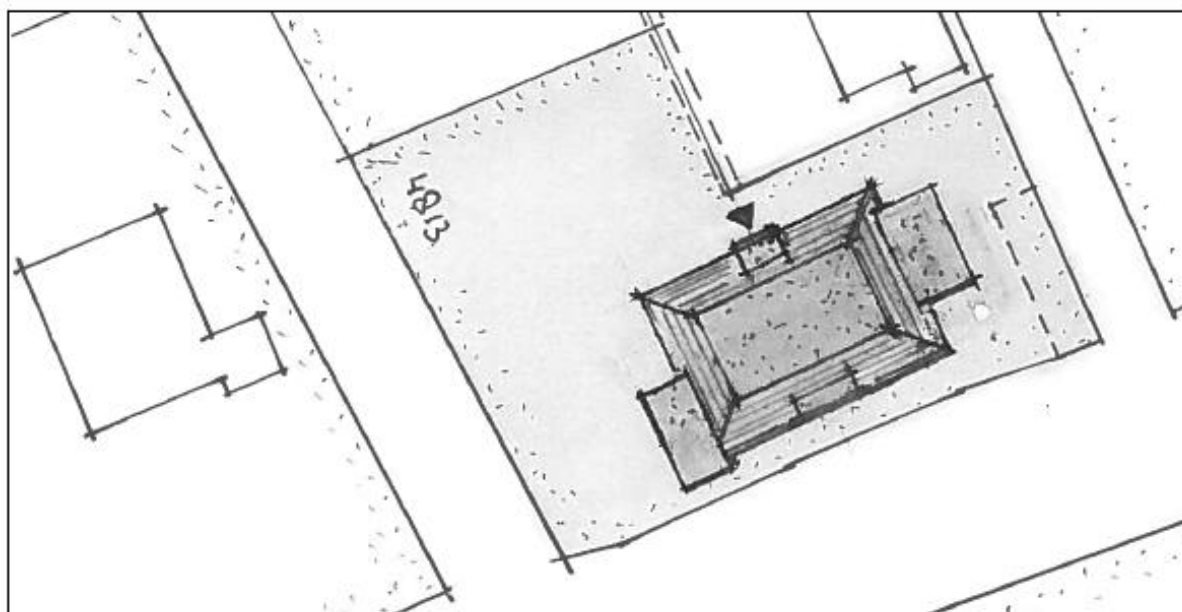
*Kadastrale situatie*

## 1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Vinkeveen Zuid”, welke gronden zijn bestemd tot “Bebouwing met eengezinshuizen” en “Tuinen en erven” binnen de woonbestemming. Ter plaatse is een bouwblok aanwezig. De aanvraag voor de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat er geen woning van deze omvang op deze plaats is toegestaan en omdat de woning verschuift ten opzichte van het huidige bouwblok. Er wordt planologisch gezien geen nieuwe woning toegevoegd. Wel is de vroegere woning gesloopt.



**Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plankaart met legenda**



### **Beoogd bouwplan**

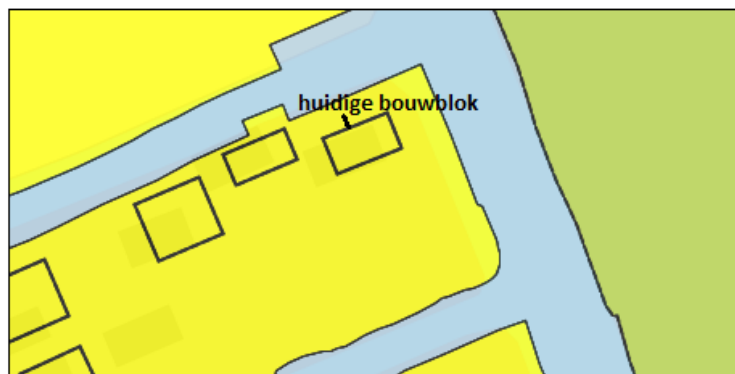
Het bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Ook kan deze ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt op grond van artikel 4, bijlage II van het Bor omdat niet kan worden gesproken van een bijbehorend bouwwerk.

De gemeente De Ronde Venen wil in principe medewerking verlenen aan het bouwplan door middel van een planologische procedure in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ervoor deze procedure mogelijk te maken.

Bovendien dient deze ruimtelijke onderbouwing ertoe om onderhavige ontwikkeling ook op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan dat recentelijk in procedure is gebracht en dat in 2012 als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.

### Nieuw bestemmingsplan

Inmiddels is het nieuwe bestemmingsplan "Kom Vinkeveen" in voorbereiding. Hierin is wel een bouwblok opgenomen voor een woning op dit perceel maar dan op een andere plaats:



*Uitsnede plankaart "Kom Vinkeveen"*

De gemeente Ronde Venen zal worden verzocht om het bouwblok te wijzigen en de gewenste situatie te bestemmen.

### 1.3 Bouwplan



*Uitsnede Schetsplan*

Het bouwplan behelst een vrijstaande woning met een bouwhoogte van 6,3 meter. De vorm van de woning is een bijzondere verschijningsvorm die passend is bij de overige – reeds bestaande – woningen. De bescheiden hoogte van 6.3 meter maakt de inpassing in het landelijke landschap stedenbouwkundig aanvaardbaar. Welstand is op hoofdlijnen akkoord met het plan. De inhoudsmaat blijft onder de 600 m<sup>3</sup>, wat een eis van de gemeente is.



#### 1.4. Ligging en begrenzing plangebied



*Situatie volgens google maps*

In bovenstaande afbeelding is de planlocatie globaal aangeduid. Op de situatietekening bij de omgevingsvergunning is de exacte locatie aangegeven.

## 2. Beleidskader

### 2.1. Rijksbeleid

#### **Nota ruimte**

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

In de aangegeven hoofdlijnen spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- de "toelatingsplanologie";
- de nationale ruimtelijke hoofdstructuur;
- een "basiskwaliteit";
- de lagenbenadering.

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten.

Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem.

Het bundelingsbeleid geldt ook voornamelijk landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin.

In 2011 heeft het Rijk een nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ter inzage gelegd die – na vaststelling – de Nota Ruimte gaat vervangen.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een vervangende woning op te richten binnen een gebied waar reeds meerdere woningen aanwezig zijn.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **2.2.1. Integrale structuurvisie 2005-2015**

Op provinciaal niveau is de Integrale structuurvisie 2005-2015 als vervangen van het Streekplan van belang. Hierin zijn de rode contouren uit het Streekplan overgenomen. In deze Structuurvisie worden de rode contouren aangeduid als bestaand bebouwd gebied. In het bestaand bebouwd gebied is – in beginsel – nieuwe bebouwing mogelijk.



***Bestaand bebouwd gebied volgens de Provinciale Structuurvisie***

De oorspronkelijke vorm van Vinkeveen is gevormd door en gerelateerd aan de bedijking rondom de polder Groot Mijdrecht. Alle uitbreidingen die later hebben plaatsgevonden zijn ook in deze polder gelegen. Het gebied ten westen van de Herenweg en de Herenweg is binnen de rode contour opgenomen. Het ontwikkelen van woningbouw is toegestaan als transformatie- of inbreidingsmogelijkheid binnen de kern. Overigens voorzag het Streekplan een toename van woningbouw tot 2015 van 1510 woningen. Deze groei is nog niet voltooid zodat een toevoeging van een nieuwe woning zelfs mogelijk was geweest. In dit initiatief is echter sprake van de bouw van een vervangende woning.

Het voorliggende bouwplan ligt binnen dit bestaand bebouwd gebied en is ook voor het overige niet in strijd met het provinciale beleid.

### **2.2.2. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2011**

De provincie Utrecht werkt momenteel aan een nieuwe provinciale structuurvisie. Het voorontwerp is op 5 juli 2011 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (verder: PRS) is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2025 vastgelegd. In de PRS is bepaald welke plannen en doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid hierbij hoort en hoe hier verder uitvoering aan wordt gegeven.



In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder: PRV) die gezamenlijk met de PRS is opgesteld wordt uitvoering gegeven aan het beleid. Ten tijde van het opstellen van deze onderbouwing hebben beiden de status van voorontwerp. Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal van 2012 het ontwerp van de PRS en de PRV ter inzage gelegd.

De provincie heeft ervoor gekozen om vooral de eigen kracht van de regio te blijven ontwikkelen. Hierbij wordt van de regio verwacht dat zij waar zij goed in is blijft versterken. Hiertoe wordt ervan uitgegaan dat een sterke regio aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren.

Dit heeft als consequentie dat er voldoende woningen en een diversiteit aan woningen moeten zijn, waarbij een – daarbij horend – goed voorzieningenniveau aanwezig moet zijn. Ook dient de provincie bereikbaar te zijn en een concurrerend vestigingsmilieu te bieden voor de kennisindustrie en creatieve bedrijven.

Tenslotte heeft dit als consequentie en beleidsvoornemen dat de provincie haar aantrekkelijke en (be)leefbare natuur en landschappen moet behouden.

De ambitie is om in 2040 als provincie klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn. Om dit te kunnen halen moet bij ruimtelijke ontwikkeling nu al rekening houden met deze ambitie. Onderdeel hiervan is de groei van duurzame energiebronnen en het gebruik van de technische mogelijkheden hiertoe.

## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Gemeentelijk Beleidsplan 2011-2015**

Het Beleidsplan 2011-2015 is de opvolger van het Beleidsplan uit 2006.

Het beleidsplan bestaat uit 10 programma's. Het programma ruimtelijke ordening en volkshuisvesting zal hier kort besproken worden. Ten aanzien van dit programma heeft de gemeente de volgende visie omschreven: "Een actieve Groene Hart gemeente met vitale kernen. Zorgvuldig omgaan met het landelijk gebied en de natuur en het daarbij leefbaar en levend houden van de kernen vormt hierbij de uitdaging. Uitgangspunt is het niet bouwen in de groene contour en optimalisatie binnen de rode contour. Het vertrekpunt bij woningbouw is de woningbehoefte." Bij deze visie horen de volgende doelen:

- het bieden van passende woningen die aansluiten op de vraag vanuit de gemeente;
- benutten van bestaande kwaliteiten en kansen van het landschap, met oog voor betaalbaar beheer;
- op lange termijn de leefbaarheid en sociale samenhang binnen de kernen behouden;
- het voltooien van het proces van actualisatie bestemmingsplannen ten behoeve van kaderstelling, zekerheid en toetsing;
- zorgvuldige integrale dienstverlening op vergunningverlening en handhaving door de gemeente binnen afgesproken kaders;
- betere sturing en rapportage op projecten, wat betreft haalbaarheid en realisme, zowel financieel als qua planning.

Onderhavig bouwplan voldoet aan het Gemeentelijk Beleidsplan. Door het vervangen van een oude woning voor een nieuwe woning wordt de leefbaarheid verbeterd. Bovendien wordt het gezicht vanaf de plas op het woongebied versterkt.

### 2.3.2. Structuurvisie Centrum Vinkeveen



Binnen de vastgestelde structuurvisie heeft dit plangebied de aanduiding “werfbebouwing” gekregen. De structuurvisie zegt hier het volgende over:

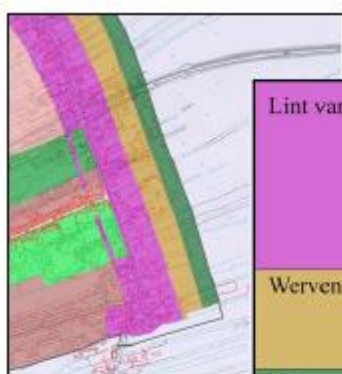
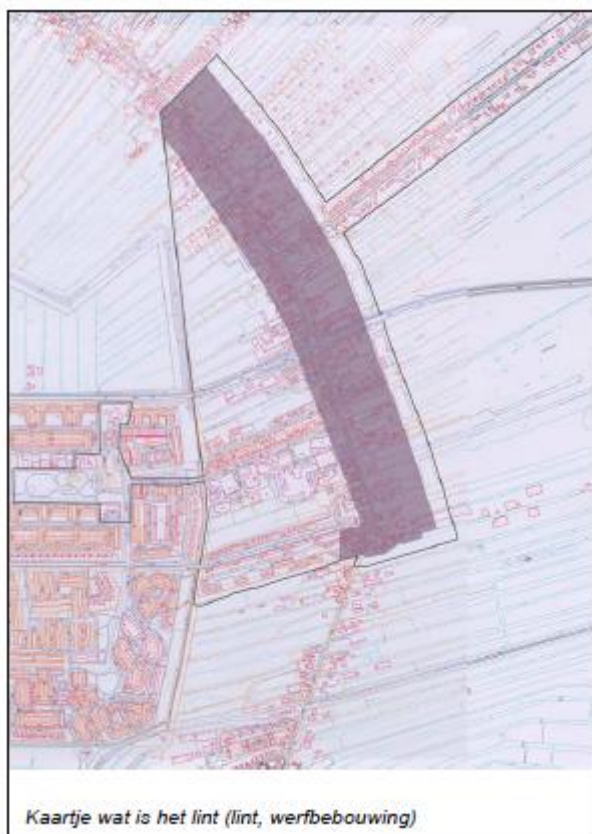
#### **Ontwikkelingsrichting centrum Vinkeveen**

Cultuurhistorie vormt de basis.

Het karakter van Vinkeveen wordt grotendeels gevormd door het lint van de Herenweg, Demmerik en Achterbos.

Uitgangspunt is dit cultuurhistorische waardevolle lint te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit vormt de basis voor de ontwikkelingsrichting centrum Vinkeveen.

De werfbebouwing kent een andere ruimtelijke structuur, maar heeft wel een directe relatie met het lint en vormt daarmee ook een onderdeel van het lint. En is daarmee ook waardevol.



|                    |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lint van Vinkeveen | Bebouwing aan weerszijden van de Herenweg, Demmerik en Achterbos. Aan de westzijde van de weg ligt de grens vanaf het middelpunt van de weg op circa 30 meter. Aan de oostzijde is dit 40 meter vanuit het middelpunt van de weg |
| Werven oost        | Gronden gelegen ten oosten van het Lint van Vinkeveen. Watergang tussen de plasoevers en de werven vormt de grens.                                                                                                               |
| Plasoevers         | Percelen (dijksterreinen) gelegen tussen de werfbebouwing en de Vinkeveense plassen. De watergang vormt de grens met de werfbebouwing.                                                                                           |



**Deelgebied**

**Werfbebouwing oost**

**Afbakening deelgebied**

Het deelgebied Werfbebouwing oost ligt aan de plassenzijde. Werfbebouwing oost ligt direct ten oosten van het Herenweglint en loopt tot aan de watergang tussen de plasoevers en de werfbebouwing.

**Historie en Huidige situatie**

Traditioneel is er veel bebouwing in de tweede lijn achter de Herenweg; de werfbebouwing. Deze verdichting heeft plaatsgevonden op de oorspronkelijke agrarische achtererven. De opkomst van de waterrecreatie heeft de aantrekkingskracht van deze percelen vergroot. Hierdoor zijn deze percelen vaak verder verdicht met luxe woningen of met watergerelateerde bedrijven. Deze bebouwing is vrijwel alleen bereikbaar via private wegen/paden over de percelen die liggen in deelgebied Lint van Vinkeveen.

Doordat veel private grond is bebouwd is het gebied voor werfgebouwen lastig te bereiken. In het verleden is hierdoor terughoudend omgegaan met bebouwen van deze grond. Echter, inmiddels is het standpunt van zowel de bewoners als het bestuur van “Vinkeveen” dat dit juist ook een charme is van Vinkeveen en bebouwing juist daarom dient te worden toegestaan om een van de peilers van Vinkeveen te versterken en te behouden.

Onderhavig bouwplan versterkt de uitgangspunten van de Structuurvisie. Door de projectering van de woning aan de zijde van het water ontstaat er vanaf de plas meer body van de bebouwing wat de zichtbaarheid vanaf de plas van het bebouwde gebied ten goede komt en een gezicht aan de plassen geeft.

### **3. Overig beleid en wetgeving**

#### **3.1. Parkeren en ontsluiting**

Een toename van verkeersbewegingen wordt ten gevolge van dit bouwplan niet verwacht. Het perceel is zelf niet met de auto bereikbaar vanaf de openbare weg maar er zijn in het gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In de oude situatie werd voor het parkeren gebruik gemaakt van de Kerklaan en de Herenweg. Omdat er in de nieuwe situatie ook weer sprake is van één woning mag wederom gebruik worden gemaakt van het parkeren aan de Herenweg en Kerklaan. Hier geldt een zogenaamde blauwe zone maar voor deze woning zullen 2 ontheffingen worden afgegeven. Wel dient privaatrechtelijk een recht van overpad te worden geregeld. Van rechtswege is echter reeds een verjarend recht van overpad ontstaan op 1 januari 2012.

#### **3.2. Geluid**

De woning wordt opgericht in een geluidsluw gebied dat in geen enkele invloedssfeer van wegen ligt. Weliswaar is de N201 zichtbaar vanaf het perceel, deze weg is echter te ver van het perceel gelegen om tot geluidsoverlast te kunnen leiden. Ook de overige wegen zijn niet van invloed op onderhavig plangebied: ofwel de wegen vallen onder een 30 km/uur regime en hebben geen geluidscontour volgens de Wet geluidhinder, danwel de wegen zijn dusdanig ver van het plangebied gelegen dat geluidshinder niet te verwachten is. Bovendien is voldoende afschermdende, geluidsdempende bebouwing aanwezig tussen de relevante wegen en de nieuwe woning om aan de vereiste geluidsniveaus te kunnen voldoen.

##### **3.2.1. Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluidhinder de uitvoering van het bouwplan geen belemmering vormt.

#### **3.3. Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijn stof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO).

De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn.



Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium  $\geq$  1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en  $\geq$  3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor kantoren en bedrijventerrein ligt deze grens bij 100.000 m<sup>2</sup>.

Er wordt formeel gezien geen nieuwe woning toegevoegd maar al zou dat het geval zijn, dan nog is dit project NIBM.

Het aantal woningen blijft ver onder de norm van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen nader onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

### **3.4. Bodem**

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang om te beoordelen of het perceel een zogenaamde verdachte locatie is op het gebied van bodemverontreiniging.

Voor de bodemsituatie is reeds overleg geweest. Voor de bouwwerkzaamheden zal er een BUS-melding bij de provincie worden ingediend en deze dient door de provincie te worden goedgekeurd alvorens de daadwerkelijke werkzaamheden mogen starten. Deze procedure zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

### **3.5. Externe Veiligheid**

Het plangebied ligt op voldoende afstand van de N201 en de A2. Op de risicokaart is te zien dat er geen Bevi-bedrijven op korte afstand van het plangebied zijn gelegen. Daarom gelden hier ook geen contouren op grond van het Bevi.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen een zone als bedoeld in het Besluit externe risico buisleidingen of binnen een zone van gevaarlijk vervoer. Het plan kent geen beperkingen op het gebied van de externe veiligheid.

### **3.6. Bedrijven en milieuzonering**

#### **3.6.1. Algemeen**

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

#### *VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'*

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

#### **3.6.2. Situatie**

Er zijn op relatief korte afstand slechts kantoren en winkels gelegen die verder geen beperkingen geven aan de bouw van de woning. Ook worden door onderhavig bouwplan geen bedrijven beperkt in hun mogelijkheden.

### **3.7. Duurzaamheid**

#### **3.7.1. Energie**

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt landelijk voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

De gemeente De Ronde Venen is zeer actief op het gebied van duurzame ontwikkeling en heeft daarvoor een aantal beleidsdocumenten vastgesteld, waarin ambities zijn opgenomen. In de notitie “Duurzaamheidsambitie voor projecten” zijn de volgende eisen opgenomen:

- Toepassen van duurzame technieken met een terugverdientijd van vijf jaar of minder (conform zorgplicht Wet milieubeheer);
- EPC minimaal 10% scherper dan de eis van het vigerende Bouwbesluit;
- Compact bouwen (zo min mogelijk gevel- en dakoppervlak per m2 woonoppervlak);
- 70% zongericht verkavelen;
- Zongericht en energiebesparend gebouwwontwerp;
- Hellingshoek daken geschikt voor zonnepanelen of zonneboilers, dakhelling tussen de 20 en 70 graden of een plat dak;
- Isolatie volgens de gemeentelijke normen;
- Gebruik van minimaal één vorm van een actieve duurzame energie;
- Gebruikshandeling voor installaties;
- Gebruik van duurzame materialen volgens het gemeentelijke beleid.

Het bouwplan voldoet aan deze gemeentelijke eisen. Omdat de EPC minimaal 0,54 zal zijn.

### **3.8. Water**

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente De Ronde Venen is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het beschermen van het grondwater. In het Grondwaterplan 2008-2013 heeft de provincie het actuele beleid met betrekking tot kwantiteit en kwaliteit van het grondwater opgenomen. In de Provinciale Milieuvverordening zijn beschermingszones aangewezen rond waterwinningen. Binnen deze zones gelden aanvullende regels ter bescherming van het drinkwater.

Daarnaast heeft de provincie Utrecht in 2009 het Provinciaal Waterplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe om te gaan met waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

#### *Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht*

De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het stedelijke waterbeheer. Het Hoogheemraadschap heeft hiertoe een waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het genoemde Waterbeheersplan.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan is meer ruimte voor water om:

1. Steden en land in te richten;
2. Samen te werken aan een gezond en veilig water;
3. Dit water moet ook voor volgende generaties beschikbaar zijn;
4. Water te kunnen aanvoeren en afvoeren en bergen;
5. Wateroverlast tegen te gaan;
6. Natuur te ontwikkelen.

De uitvoerende taken van het Hoogheemraadschap worden uitgevoerd door Waternet. In het kader van het vooroverleg met Waternet zal de gemeente onderhavig plan voorleggen. De verharding op dit perceel neemt niet toe met meer dan 500m<sup>2</sup> waardoor watercompensatie niet nodig is.

## Afvoer water

Binnen en naast het plangebied is voldoende grond en water beschikbaar om regenwater te infiltreren. Hierdoor is afvoer van het regenwater via de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet nodig en dit zal ook niet gebeuren. Om dit te bereiken zal een afwateringssysteem worden aangebracht die het regenwater richting het open water en de naastgelegen grond zal transporteren. Dit systeem zal niet bestaan uit uitlogende materialen zoals lood en zink.

## Kruipruimte-kelder

Er zal geen kelder worden gemaakt. Ook zal er geen kruipruimte worden gemaakt. Indien er geen kruipruimte wordt gemaakt mag de grondwaterstand ter plaatse niet vaker dan gemiddeld twee keer per jaar, niet langer dan vijf dagen achter elkaar, minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan. De grondwaterstand is aanzienlijk dieper op deze locatie dan 0,5 meter en het komt zelden voor dat deze op 0,5 meter onder het maaiveld staat.

## Keur AGV

Om zijn doelen te kunnen realiseren beschikken waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend. In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. In veel gevallen geldt wel een meldplicht. Het is van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden worden getoetst aan de Keur en het vigerende beleid van het waterschap Amstel Gooi en Vecht.'

Het plan is via de website van AGV getoetst aan de Keur. Het plangebied en de nieuwe woning liggen beiden buiten de beschermingszone van 0,4 meter vanaf de oever. Er worden ook geen werkzaamheden aan deze oever verricht zoals beschoeiing. Voorts wordt geen grondwater onttrokken of water geloosd. Hierdoor is geen watervergunning nodig en geldt ook geen meldingsplicht.

## Wanneer heeft u met de Keur te maken?

### Watervergunning

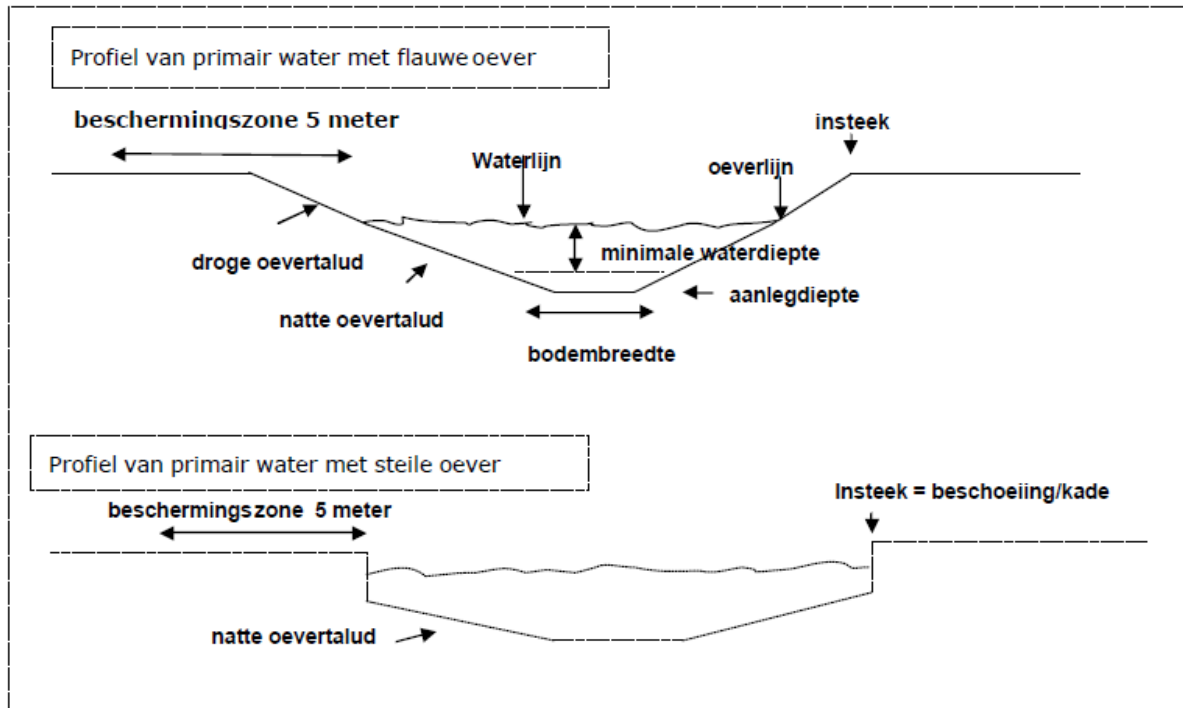
Gaat u (bouw)werkzaamheden uitvoeren aan of op het water of in de buurt van een dijk? Dan kunt u een watervergunning nodig hebben. Er kunnen vergunningen nodig zijn voor:

- werken bij water en dijken
- lozen van afvalwater of onttrekken water
- varen, aanmeren en evenementen
- plannen voor natuur en recreatie en uitbreidingsplannen

Het plan voorziet niet in het varen of aanmeren en/of evenementen. Ook valt dit plan niet onder een natuurontwikkeling, recreatieve functie of uitbreidingsplan. Er wordt slechts een enkele woning opgericht.



Hieronder is een weergave gegeven van de wijze van meten van de beschermingszone. De nieuwe woning met bijgebouw blijven ver genoeg van deze beschermingszone die overigens in onderhavige situatie slechts 0,4 meter bedraagt.



### 3.9. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

#### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

#### *Soortbescherming*

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

### *Zorgplicht*

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming.

Op grond van een bureauonderzoek is geconcludeerd dat geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn.

Het perceel functioneert niet als geleidend landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

## **3.10. Archeologie**

### **3.10.1. Algemeen**

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' in werking getreden dat tot doel had om het nog aanwezige archeologische erfgoed te beschermen. Deze wetgeving regelt dat bij de realisering van grootschalige ingrepen in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven als gebied met een 'indicatief hoge waarde' een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd.

Als er geen archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen (oude bestemmingsplannen), geldt de erfgoedverordening, en wordt naar de IKAW-kaart en AMK terreinen gekeken. Bij AMK terreinen geldt dat archeologisch vooronderzoek verplicht is bij een plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Op de IKAW-kaart zijn gebieden met verschillende archeologische verwachtingswaarden te onderscheiden, met elk andere vrijstellingsgrenzen. De vrijstellingsgrens voor bodemingrepen ligt wel telkens op 30 centimeter onder het maaiveld.

In het geval van Herenweg 108, Vinkeveen, is er sprake van een plan dat niet in het bestemmingsplan past. In dat geval wordt het plangebied getoetst aan de Archeologische Beleidskaart De Ronde Venen 2011. Deze kaart geeft aan dat het plangebied in een AMK terrein ligt met vrijstellingsgrenzen van maximaal 50 m<sup>2</sup> en 30 cm beneden het maaiveld.

Het plangebied van Herenweg 108 is groter dan 50 m<sup>2</sup> en er vinden verstoringen plaats dieper dan 30 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek in principe verplicht. Het maakt hierbij niet uit of een kwart, de helft of het hele plangebied wordt omgewoeld. Feit is dat er op verschillende plekken in het plangebied verstoringen plaatsvinden die de vrijstellingsgrens passeren.

Het plangebied ligt echter op een aanzienlijke afstand van de activiteiten die op het historische ontginningslint plaatsvonden (meer dan 100 meter van de Herenweg). Bovendien is er eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd op het perceel van Herenweg 112 in Vinkeveen. Archeologisch karterend proefsleuvenonderzoek op het perceel van Herenweg 112, uitgevoerd in 2011, wees uit dat er daar geen archeologische waarden aanwezig waren. Deze informatie moet meegenomen worden in de beoordeling van het plangebied Herenweg 108. De inzichten uit het archeologische onderzoek dat uitgevoerd is op Herenweg 112 en de afstand tot de Herenweg maken dat er een zeer lage kans op archeologische vondsten is. Archeologisch vooronderzoek is daarom niet nodig.

Het bovenstaande in aanmerking nemende zal het onderhavige bouwplan de behoudenswaardig geachte archeologische waarden niet schaden. Wel dient de gemeentelijke archeoloog direct te worden geïnformeerd wanneer tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen.

#### **4. Economische Uitvoerbaarheid**

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst met de Gemeente De Ronde venen worden aangegaan. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn. Initiatiefnemer is bereid om eventuele planschade-kosten voor zijn rekening te nemen en dit ook overeen te komen met de gemeente. Uit de planschade-risico-analyse van Pasmaat advies blijkt dat de verwachting op planschade nihil is.

