
Project :

Nieuwbouw 3 woningen

Herenweg 19

3645 DE Vinkeveen

Projectnummer :

10.12

Opdrachtgever :

Stichting J & T Beheer

p/a Vinken Vastgoed B.V.

Postbus 7

3645 ZJ Vinkeveen

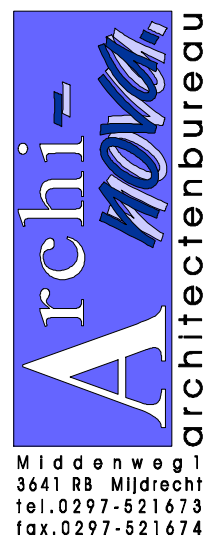
0297 - 219019

Onderdeel :

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum :

21-05-2013



Inhoudsopgave:

INLEIDING:	3
DOEL VAN HET PROJECT:	4
BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE:	4
HUIDIG BESTEMMINGSPLAN:	6
BESCHRIJVING VAN HET PROJECT:	14
STRIJDIGHEID MET HET BESTEMMINGSPLAN	17
RUIMTELIJK EFFECT	18
PARKEREN EN VERKEER:	19
BEREIKBAARHEID EN VOORZIENINGEN:	19
INRICHTING OPENBARE RUIMTE:	19
VEILIGHEID:	19
ARCHEOLOGIE/MONUMENTEN:	19
DUURZAAMHEID EN MILIEU:	21
GELUID:	21
GELUID VERKEER:	21
RISICO/VEILIGHEID:	21
MILIEURAPPORTAGE:	22
BODEM EN SANERING:	22
HINDER BEDRIJVEN:	24
LUCHTKWALITEIT:	24
DUURZAAM BOUWEN:	24
BEZWAREN OMWONENDEN:	24
WATERTOETS:	24
FLORA EN FAUNA	25
PASSENDHEID BINNEN RIJKS-, PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID:	26
STREEKPLAN UTRECHT:	26
BEBOUWINGSCONTOUR:	26
PASSENDHEID BINNEN GEMEENTELIJK BELEID:	27
WELSTANDSNOTA:	27
ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID:	27
PLANSCHADE:	27
WONINGEN:	27
BEHEER OPENBARE RUIMTE:	28
MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID:	28
INSPRAAK EN VOOROVERLEG:	28

Inleiding:

De bestaande bebouwing op de Herenweg 19 bestaat uit een woning langs de Herenweg en een bedrijfsruimte op Herenweg 19a, achter de woning. De woning is niet meer bewoonbaar en in een zeer slechte staat van onderhoud. De bedrijfsruimte is nu in gebruik als opslagruimte.

De initiatiefnemer Vinken Vastgoed B.V. heeft de locatie “Herenweg 19 en 19a te Vinkeveen” in bezit en is van plan om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 3 woningen terug te bouwen.

De locatie van het project “woningbouw Herenweg 19 en 19a” is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Kom Vinkeveen”. De huidige bestemming voor Herenweg 19 is ‘Wonen’ en de bestemming voor 19a is ‘bedrijf’. Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van het project “woningbouw Herenweg 19 en 19a” ruimtelijk en/of functioneel niet mogelijk. Daarom zal ten behoeve van het project “woningbouw Herenweg 19 en 19a” een procedure ter afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.1 j° artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo worden doorlopen.



Doel van het project:

De woning op de Herenweg 19 is in een zeer slechte bouwkundige staat. Zowel de bovenbouw als de fundering is dusdanig slecht dat bewoning niet meer mogelijk is. De woning dient te worden gesloopt om te worden herbouwd.

De bedrijfsruimte achter de woning op Herenweg 19a is een oude loods met parkeergelegenheid die door de ligging en bereikbaarheid niet meer geschikt is om als bedrijfsruimte dienst te doen. De bedrijfsruimte is omgeven door woningbouw.

Tussen de woning op Herenweg 19 en Herenweg 7 is een toegangsweg gelegen voor de woningen Herenweg 9 t/m 17. De doorgang van de toegangsweg is nu zeer smal (krap 3 m tussen de gebouwen). De doorgang is eigenlijk te smal bij calamiteiten en voor de vuilnisophaaldiensten. Met de nieuwbouw wordt de afstand tussen de gebouwen 4,60 m en de weg 3,50 m breed.

De bebouwing die in plaats van de bedrijfsruimte komt zijn 2 vrijstaande woningen met een goothoogte van max 4 m. Deze 2 woningen sluiten qua afmetingen en karakter aan op de bestaande woningen aan het toegangspad van Herenweg 9 t/m 17.

Door de herinrichting van de locatie met de 3 woningen zal de verkeerssituatie, de bereikbaarheid, de bebouwingsschaal en de inrichting van het plangebied verbeteren.

Beschrijving huidige situatie:

De woning op de Herenweg 19 staat op de MIP lijst (Monumenten Inventarisatie Project) als gemeentelijk beeldbepalend pand. De huidige bouwkundige staat van de woning is zeer slecht. Zowel de bovenbouw als de fundering is dusdanig slecht dat bewoning niet meer mogelijk is.



De Herenweg 21 t/m 21c naast de Herenweg 19 bestaat uit winkelruimte met bovenwoningen. De bebouwing langs dit stukje Herenweg is gevarieerd van opbouw en aanzicht. De bebouwing links en rechts van de Herenweg 19 heeft een opbouw van 2 verdiepingen met een kap. Goothoogte van ongeveer 6 m.



Herenweg 3 t/m 7

Doorgang naar
Herenweg 9 t/m 17

Herenweg 19



Herenweg 19



Herenweg 21

De woningen Herenweg 9 t/m 17 zijn gelegen langs de toegangsweg tussen Herenweg 19 en Herenweg 7. De woningen zijn vrijstaande woningen met een verschillend karakter. De woningen hebben allemaal een goothoogte van 4 m of lager.

De huidige bedrijfsruimte op Herenweg 19a is een oude loods met schuine kap. Op het voterrein is er parkeergelegenheid. Goothoogte van de bedrijfsruimte is ongeveer 4m. Het perceel geeft in de huidige situatie een vervallen indruk.





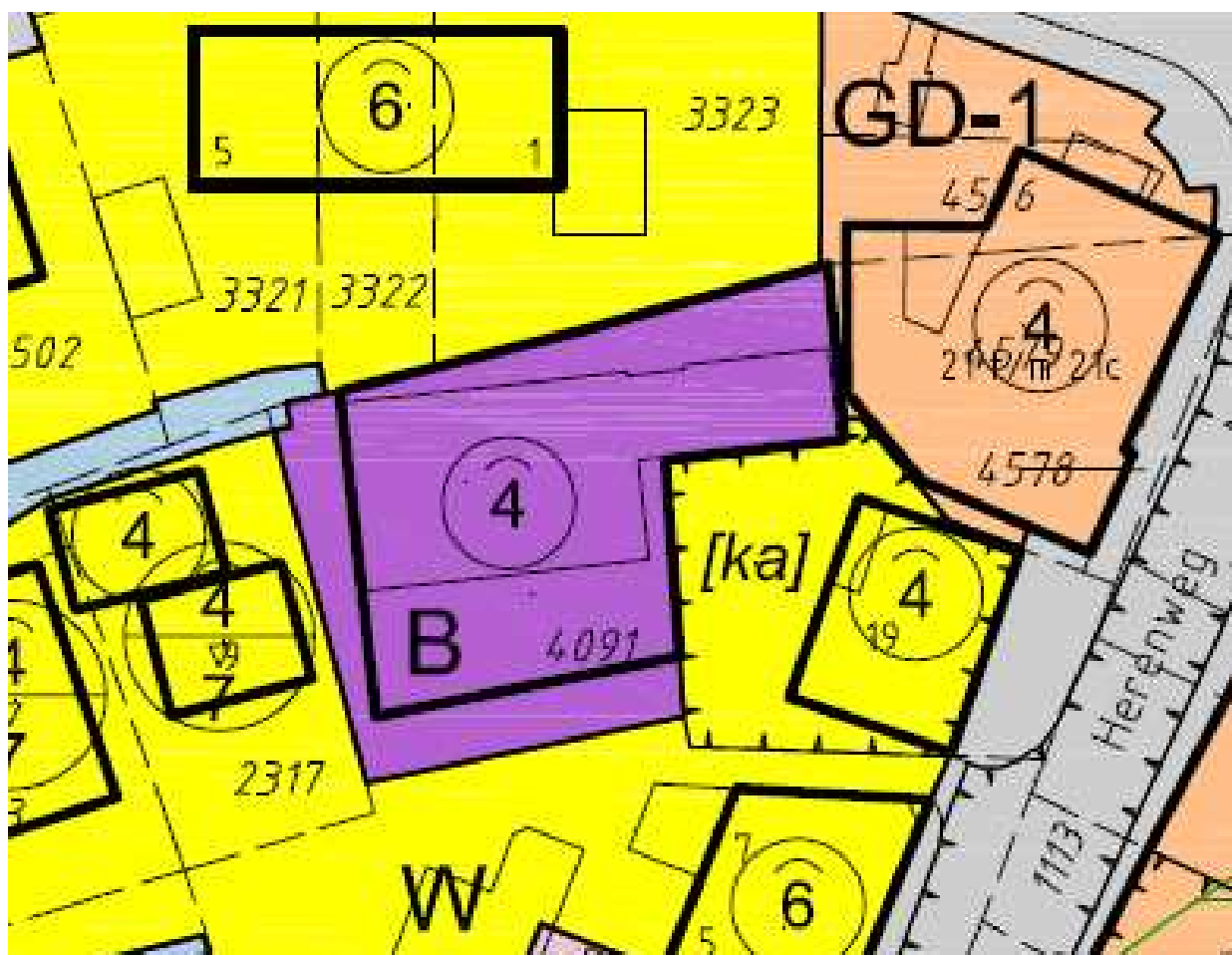
Herenweg 11

Herenweg 9

bestaande bedrijfsruimte

Huidig bestemmingsplan:

In het vigerend bestemmingsplan “Kom Vinkeveen” d.d. 20-12-2012 heeft de betreffende locatie van Herenweg 19 en 19a de bestemmingen W “Wonen”, [ka] “karakteristiek” en B “Bedrijf”.



Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, behorende tot categorieën 1, 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b. een bedrijfswoning per bedrijf;

en verder:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens voor bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' tevens voor bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend voor opslag;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;

met daarbij behorende:

- g. toegangswegen en -paden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen slechts in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

- a. gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid en mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de maximale goothoogte vermeerderd met 5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor een opslag en/of werkplaats ten behoeve van het plessenschap geldt dat de totale oppervlakte van de bestaande gebouwen ten hoogste 15% mag worden vergroot tot maximaal 60% van de oppervlakte van de binnen de bouwgrenzen gelegen gronden en tot een maximale totale oppervlakte van 300 m².
- f. de bouwhoogte van een bouwwerk voor een nutsvoorziening mag ten hoogste 5 meter bedragen.

5.2.2 Bijgebouwenregeling

- g. de omvang van het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen als bedoeld in lid 5.2.2 onder b, c en d wordt bepaald door de perceelsoppervlakte vanaf 3 meter achter de voorgevellijn (zone zijtuin en achtertuin), met dien verstande dat bij deze berekening het oppervlak van het (bestaande) hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
- h. voor bouwpercelen waarvan de perceelsoppervlakte zoals beschreven in lid 5.2.2 onder a minder dan 200 m² bedraagt, geldt dat het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen op deze gronden, ten hoogste 40 m² mag bedragen;

- i. voor bouwpercelen waarvan de perceelsoppervlakte zoals beschreven in lid 5.2.2 onder a minder dan 200 m² bedraagt, geldt dat het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen, voor zover het bepaalde percentage in lid 5.2.2 onder b dit toelaat, ten hoogste 5 m² bedragen voor elke meter dat het bouwperceel gemiddeld breed is tot een absoluut maximum van 50 m²;
- j. voor bouwpercelen waarvan de perceelsoppervlakte zoals beschreven in lid 5.2.2 onder a 200 m² of meer bedraagt, geldt dat het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 50 m² mag bedragen, vermeerderd met 5% van het aantal vierkante meters dat deze gronden groter zijn dan 200 m², tot een absoluut maximum van 90 m²;
- k. het is niet toegestaan bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn op te richten;
- l. bijgebouwen mogen vrijstaand en aangebouwd aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
- m. voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat:
 - 1. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 4 meter mag bedragen;
 - 3. deze gebouwen niet voor de voorgevelrooilijn of in het verlengde van de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden;
 - 4. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter moet bedragen;
- n. voor aangebouwde bijgebouwen geldt dat:
 - 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter moet bedragen;
 - 2. bij de vrijstaande woningen slechts aan één zijgevel bijgebouwen mogen worden aangebouwd;
 - 3. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- o. op hoeksituaties dient de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en/of de weg minimaal 3 meter te bedragen;
- p. in afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder i mogen bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, indien de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden, alsmede in situaties waar ook het hoofdgebouw tot in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- q. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 7 meter voor palen en masten;
 - 2. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
 - 3. 2 meter voor overige erf- en terreinafscheidingen;
 - 4. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologisch-stedenbouwkundige belangen en verkeersbelangen, nadere eisen te stellen, met betrekking tot:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de situering van in- en uitritten;
- c. situering van en het aantal parkeervoorzieningen;
- d. open opslag van goederen en materialen.

5.3.2 *Voorwaarden*

De bevoegdheid onder lid 5.3.1 sub a wordt toegepast met het oog op:

- e. de gebruiksmogelijkheden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- f. de gebruiksmogelijkheden in verband met gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;

- g. de verkeersveiligheid ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten niet gewenst is;
- h. de brandveiligheid ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is en waarbij rekening wordt gehouden met het waarborgen, in stand houden c.q. tot stand brengen van een brandveilige situatie en goede bereikbaarheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Op of in de in lid 5.1 genoemde gronden zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan betreffende:

- a. risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. inrichtingen zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- c. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 5.1 bepaalde voor:

- a. de vestiging van bedrijven/inrichting c.q. uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere bedrijfscategorie, wanneer deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden tot de in lid 5.1 toegestane bedrijfscategorieën;
- b. de vestiging van bedrijven/inrichtingen c.q. uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 5.1 toegestane bedrijfscategorieën.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bij feitelijke en duurzame beëindiging van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 of hoger bevoegd de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' te laten vervallen.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van (half-)vrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen inclusief bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor een bedrijf tot en met categorie 3.1, uitsluitend op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - botenhuis' tevens voor één botenhuis van maximaal 60 m²;
- d. met daarbij behorende:
- e. erven en tuinen;
- f. dakterrassen en balkons uitsluitend bij vrijstaande woningen en gestapelde woningen;
- g. toegangswegen- en -paden;
- h. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op of in de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen slechts in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

22.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid en mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan de maximale goothoogte vermeerderd met 5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk voor een nutsvoorziening mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' geldt dat de totale gezamenlijke oppervlakte van bestaande gebouwen met ten hoogste 15 % mag worden vergroot tot een maximum van 300 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60 % van de oppervlakte van zij- en achtertuin.

22.2.2 Bijgebouwenregeling

- g. de omvang van het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen als bedoeld in lid 22.2.2 onder b, c en d wordt bepaald door de perceelsoppervlakte vanaf 3 meter achter de voorgevellijn (zone zijtuin en achtertuin), met dien verstande dat bij deze berekening het oppervlak van het (bestaande) hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
- h. voor bouwpercelen waarvan de perceelsoppervlakte zoals beschreven in lid 22.2.2 onder a minder dan 200 m² bedraagt, geldt dat het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen op deze gronden, ten hoogste 40% mag bedragen;
- i. voor bouwpercelen waarvan de perceelsoppervlakte zoals beschreven in lid 22.2.2 onder a minder dan 200 m² bedraagt, geldt dat het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen, voor zover het bepaalde percentage in lid 22.2.2 onder b dit toelaat, ten hoogste 5 m² bedragen voor elke meter dat het bouwperceel gemiddeld breed is tot een absoluut maximum van 50 m²;
- j. voor bouwpercelen waarvan de perceelsoppervlakte zoals beschreven in lid 22.2.2 onder a 200 m² of meer bedraagt, geldt dat het bebouwde oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 50 m² mag bedragen, vermeerderd met 5% van het aantal vierkante meters dat deze gronden groter zijn dan 200 m², tot een absoluut maximum van 90 m²;
- k. het is niet toegestaan bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn op te richten;
- l. bijgebouwen mogen vrijstaand en aangebouwd aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
- m. voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat:
 - 1. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 4 meter mag bedragen;
 - 3. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter moet bedragen;
- n. voor aangebouwde bijgebouwen geldt dat:
 - 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter moet bedragen;
 - 2. bij de vrijstaande woningen slechts aan één zijgevel bijgebouwen mogen worden aangebouwd;
 - 3. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- o. op hoeksituaties dient de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en/of de weg minimaal 3 meter te bedragen;
- p. in afwijking van het bepaalde in 22.2.2 onder i mogen bijgebouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, indien de voorgevelrooilijn van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden, alsmede in situaties waar ook het hoofdgebouw tot in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- q. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 7 meter voor palen en masten;
 - 2. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
 - 3. 2 meter voor overige erf- en terreinafscheidingen;

4. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2.4 Bruggen

r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - beweegbare brug' is de brug beweegbaar waardoor de doorvaarbaarheid niet in hoogte beperkt wordt.

s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - beweegbare brug' bedraagt de doorvaarbreedte minimaal 5 m.

22.2.5 Botenhuis

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - botenhuis' gelden de volgende regels:

t. binnen het aanduidingsvlak is maximaal één botenhuis toegestaan;

u. de oppervlakte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan 60 m²;

v. de goot- en bouwhoogte van een botenhuis mag niet meer bedragen dan respectievelijk 2,50 meter en 3,50 meter;

w. de afstand van een botenhuis tot het water mag niet meer bedragen dan 1 meter.

Bestaande botenhuisen die niet aan deze bepaling voldoen mogen worden gehandhaafd en herbouwd maar niet worden vergroot.

22.3 Nadere eisen

22.3.1 Bevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologisch-stedenbouwkundige belangen en verkeersbelangen, nadere eisen te stellen, met betrekking tot:

1. de situering van bouwwerken;
2. situering van en het aantal parkeervoorzieningen.

22.3.2 Voorwaarden

b. de bevoegdheid onder lid 22.3.1 sub a onder 1 wordt toegepast met het oog op:

1. de gebruiksmogelijkheden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
2. de gebruiksmogelijkheden in verband met gewenste parkeerruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Dakopbouwen op schuine daken

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 22.2 sub b een omgevingsvergunning verlenen voor een dakopbouw op een schuin dak met inachtneming van de volgende regels:

a. het hoofdgebouw betreft een aaneengebouwde woning;

b. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 40°;

c. de dakhelling van de dakopbouw is gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;

d. het verschil tussen de nieuwe goothoogte en de maximaal toegestane goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,10 meter;

e. het verschil tussen de onderkant van de dakopbouw en de oorspronkelijke goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;

f. de dakopbouw moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld.

22.4.2 Dakopbouwen op platte daken

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 22.2 sub c een omgevingsvergunning verlenen voor een dakopbouw op een plat dak met inachtneming van de volgende regels:

- g. het verschil tussen de nieuwe bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- h. de dakopbouw moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld.

22.4.3 Erkers en entreeportalen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 22.2 sub d een omgevingsvergunning verlenen voor een erker of entreeportaal met inachtneming van de volgende regels:

- i. de goothoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, doch nooit meer dan 3 meter;
- j. de diepte gemeten uit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 0,60 meter;
- k. de breedte mag niet meer bedragen dan 3/5e deel van de breedte van de voorgevel.

22.5 Specifieke gebruiksregels

Het uitoefenen van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten of webshop is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijfsactiviteit mag uitsluitend plaatsvinden door de bewoner van de woning;
- b. de voor de bedrijfsactiviteiten te gebruiken vloeroppervlakte is maximaal 30% van de oppervlakte van de bebouwing op het perceel, maar niet meer dan 50 m²;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- d. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- e. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- f. de activiteiten moeten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- g. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 Mantelzorgwoningen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde onder 22.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het creëren van huisvestingsmogelijkheden voor mantelzorg in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, met in acht name van de volgende regels:

- a. mantelzorg mag, behalve in de vorm van inwoning, alleen plaatsvinden binnen een onzelfstandige woonruimte zijnde een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw;
- b. de afstand tussen het hoofdgebouw en een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de gebouwen waarin mantelzorg plaatsvindt dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor woningen tenzij sprake is van plaatsing van een zogenaamde "portakabin" of stacaravan; de oppervlakte voor mantelzorg mag maximaal 80 m² en de inhoud maximaal 200 m³ bedragen;
- e. er moet volledig op eigen terrein worden geparkeerd;
- f. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;
- g. aan de ontheffing kan een termijn worden verbonden; een ontheffing inzake huisvesting ten behoeve van mantelzorg vervalt in ieder geval indien de mantelzorgsituatie ter plaatse eindigt;
- h. extra mantelzorgruimte zal niet worden toegestaan indien er op een perceel reeds een tweede woning of tweede zelfstandige woonruimte aanwezig is.

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.4 Karakteristiek

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden de volgende regels:

- a. de uitwendige hoofdvorm van een pand zoals deze op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat mag niet gewijzigd worden;
- b. onder de uitwendige hoofdvorm van een pand wordt verstaan:
 1. de bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
 3. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
 4. de situering op het perceel;
 5. dakoverstekken, goot- en daklijsten (indien aanwezig);
 6. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten (indien aanwezig);
- c. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a mits:
 1. advies is ingewonnen bij de monumentencommissie;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke uitwendige hoofdvorm zoals bepaald onder b;
 3. de karakteristieke uitwendige vorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke uitwendige hoofdvorm plaatsvindt.

Volgens de kaart:

- De maximale goothoogte van het bouwblok voor de woning en het bouwblok bedrijf bedraagt 4 meter.

Beschrijving van het project:

De planontwikkeling aan de Herenweg 19 en 19a te Vinkeveen bestaat uit geheel slopen van de bestaande bebouwing (woning en bedrijfsruimte).

Aan de Herenweg komt dan een nieuw te bouwen woning A met een gebroken kap. De goot is gelegen op 4m maar de goothoogte van de woning is 6 meter (snijpunt gevel met dakvlak). De woning is smaller dan de huidige woning waardoor er een bredere doorgang ontstaat voor de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen op Herenweg 9 t/m 17. De nieuwe woning A heeft stijlkenmerken meegekregen van de huidige woning aan de Herenweg 19. Aan de achterzijde is een aangebouwd bijgebouw getekend.

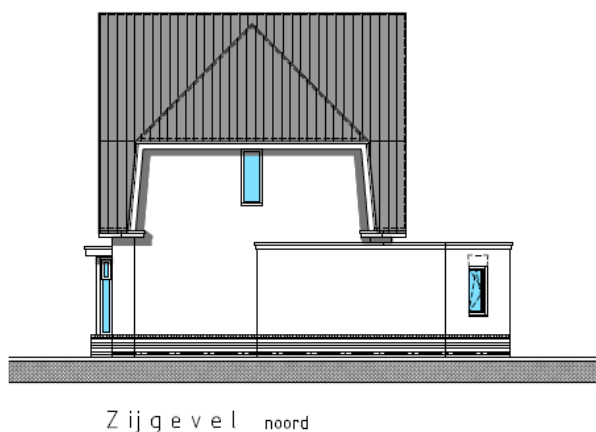
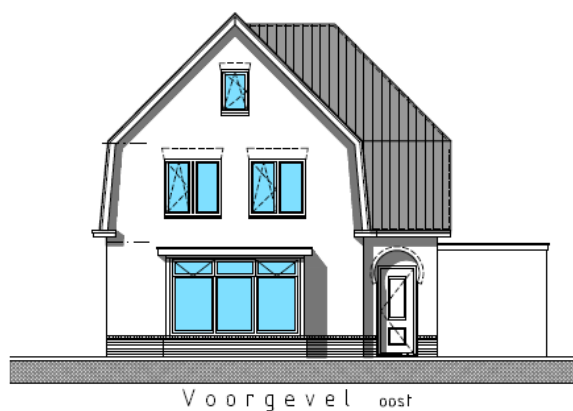
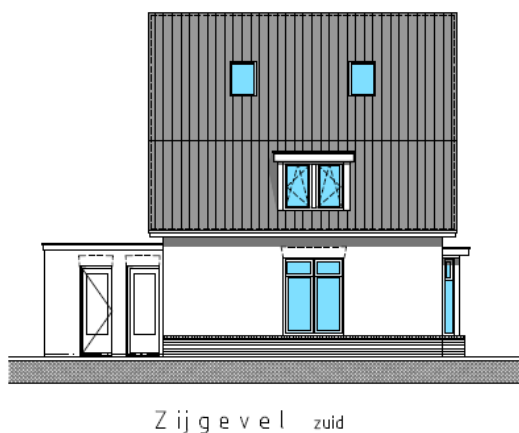
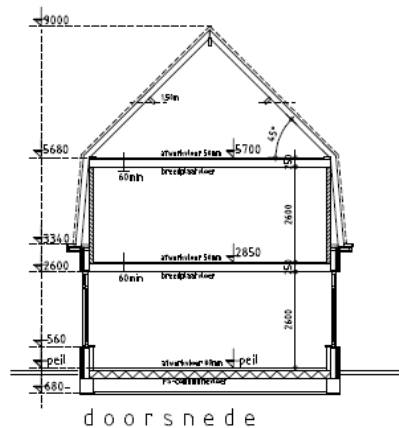
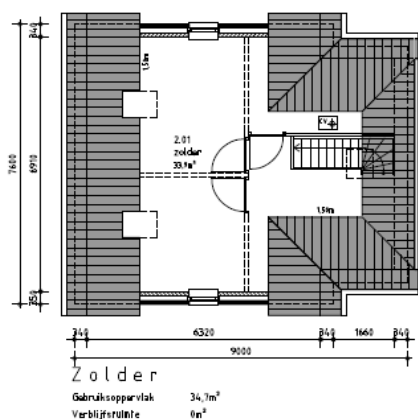
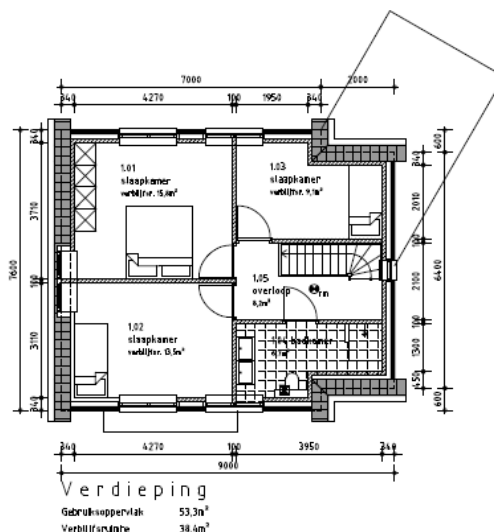
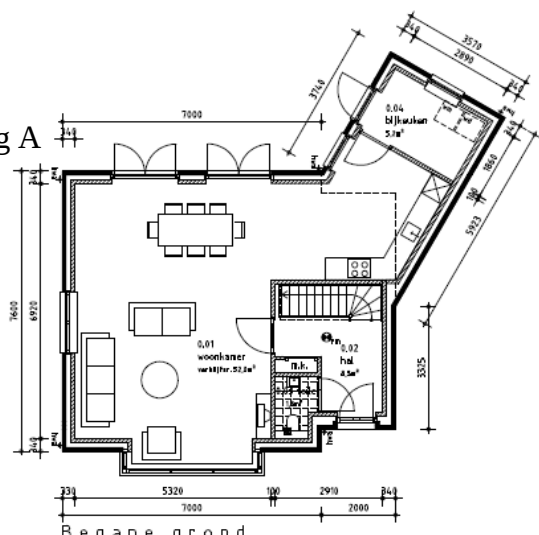
De woningen B en C langs de toegangsweg zijn vrijstaand en iets verschillend van uiterlijk. De woningen sluiten aan bij het karakter van de overige woningen langs de toegangsweg. Dit zijn vrijstaande woningen met een maximale goothoogte van 4m en een individueel karakter.

De woningen B en C hebben beiden een aangebouwd bijgebouw.

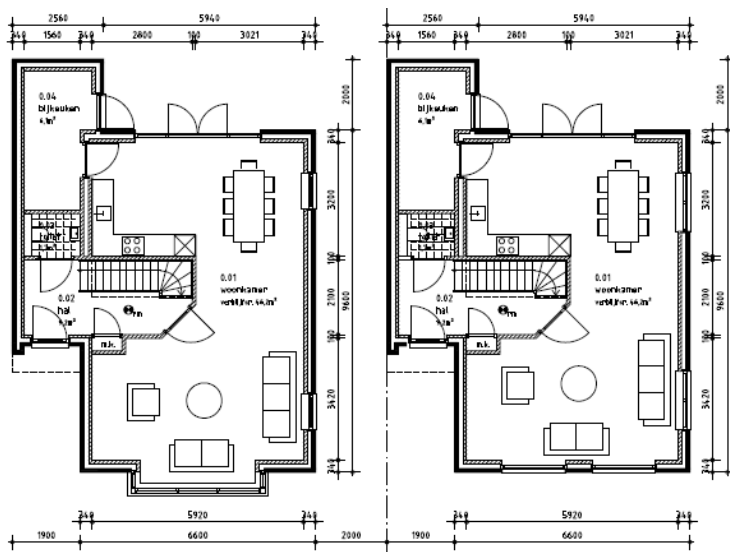
Alle 3 de nieuw te bouwen woningen krijgen 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.



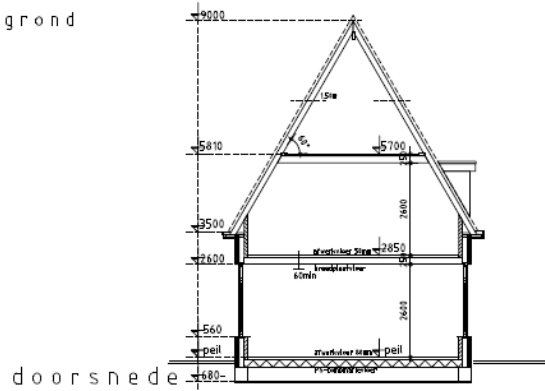
Woning A



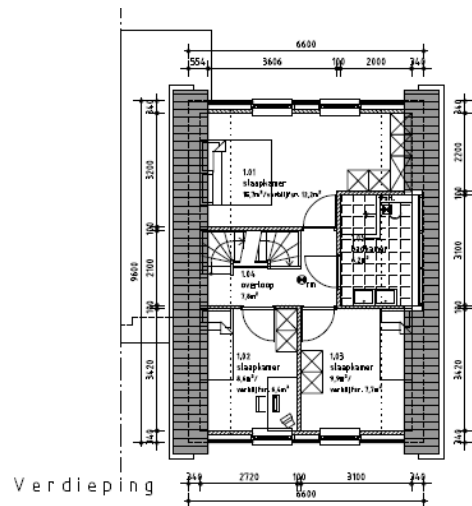
Woning B en C



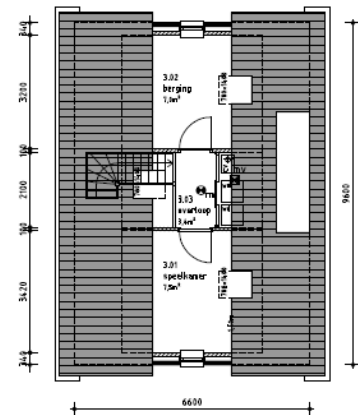
Begane grond



doorsnede



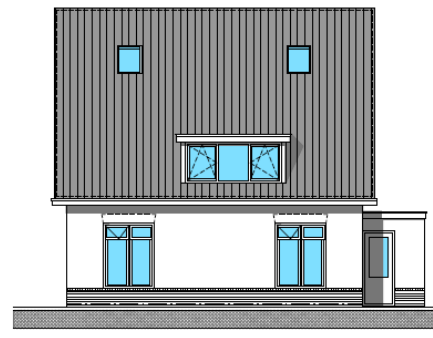
Verdieping



Zolder



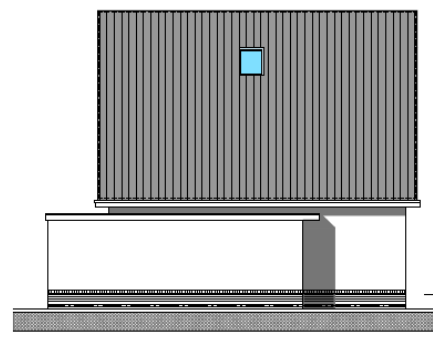
Voorgevel zuid



Zijgevel oost



Achtergevel noord



Zijgevel west

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan op de locatie is bestemmingsplan “Kom Vinkeveen” d.d. 20-12-2012.

Op Herenweg 19 geldt de bestemming “Wonen”. Op deze grond is binnen het ingetekende bouwblok een woning toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter.

De te realiseren woning aan de Herenweg (woning A) heeft een goothoogte van 5,70 meter en een nokhoogte van 9 meter.

Het bouwblok van de woning op de bestemmingsplankaart is nu gelijk aan de bestaande woning. De nieuw te bouwen woning is 2 meter smaller dan de huidige woning en het huidige bouwblok. De woning is ook 80 cm naar voren geplaatst t.o.v. het bouwblok. Het huidige bouwblok is 90 m² en de nieuw te bouwen hoofdwoning is excl. bijgebouw 70 m².

Op de Herenweg 19 is verder de algemene bouwregel ‘Ka’ van toepassing. In de algemene bouwregel ‘Karakteristiek’ staat aangegeven dat de uitwendige hoofdvorm van het pand niet gewijzigd mag worden.

Op de Herenweg 19a geldt de bestemming “Bedrijf”. Op deze grond is binnen het ingetekende bouwblok een bedrijf toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter. Het bouwblok van de bestemming ‘bedrijf’ is op de bestemmingsplankaart 350 m². Bebouwd oppervlakte van de bestaande bedrijfsruimte is 186 m².

De te realiseren woningen B en C worden uitgevoerd met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter.

De nieuw te bouwen woningen B en C worden gebouwd binnen het huidige bouwblok ‘bedrijf’ en de woning B gedeeltelijk binnen de bestemming wonen van de Herenweg 19.

De bouwblokken van de nieuw te bouwen woningen zijn 2 keer 66 m² = 132 m² excl. bijgebouwen.

Conclusie:

De ontwikkeling van woning A wijkt af van het huidige bestemmingsplan met de goothoogte, de plaats van het bouwblok en de afwijkende vorm t.o.v. de bestaande woning.

De woningen B en C wijken functioneel af van het vigerend bestemmingsplan van de bestemming “Bedrijf” naar “Wonen” en de woning B staat gedeeltelijk op de bestemming “Wonen” van Herenweg 19.

De goot- en nokhoogte van de woningen voldoen aan de bestemmingsplanregels.

Motivatie afwijking van het huidige bestemmingsplan:

De afwijkingen van het huidige bestemmingsplan komen voort uit een functiewijziging. Er wordt gestreefd naar een zo goed mogelijk inpasbaarheid van 3 woningen.

Voor de woning A is het bouwblok voor de te bouwen woning smaller gemaakt dan het huidige bestemmingsplan nu aangeeft. Het bouwblok met de bestemming “Wonen” is op de bestemmingsplankaart nu gelijk aan de aanwezige woning. De nieuw te bouwen woning is 2 meter smaller dan de huidige woning en het huidige bouwblok. Dit om de doorgang tussen Herenweg 19 en 7 te verbreden en de verkeerssituatie te verbeteren. De woning is daardoor niet groter maar juist kleiner geworden dan nu is toegestaan. Door het maken van een bredere en overzichtelijkere toegangsweg verbeterd de situatie.

De woning is ook 80 cm naar voren geplaatst t.o.v. het bouwblok om toch nog voldoende ruimte te hebben voor de bouw van de 3 woningen met elk 2 parkeerplaatsen.

Het huidige bouwblok is 90 m² en de nieuw te bouwen hoofdwoning is excl. bijgebouw 70 m². Door het smaller maken van de woning is de goot verhoogd naar 5,70 m waardoor er op de verdieping toch nog voldoende slaapkamers gemaakt kunnen worden. De hogere goothoogte past ook beter bij de ernaast en tegenovergelegen bebouwing.

Op de Herenweg 19 is verder de algemene bouwregel “Ka” van toepassing. In de algemene bouwregel “Karakteristiek” staat aangegeven dat de uitwendige hoofdvorm van het pand niet gewijzigd mag worden. Door het verschuiven van het bouwblok en het veranderen van de afmetingen is er wel een wijziging opgetreden. De nieuw te bouwen woning aan de Herenweg heeft wel stijkenmerken meegekregen van de huidige woning aan de Herenweg 19. Gebroken kap en het cirkelvormige metselwerk bij de entree. In het bestemmingsplan is in de algemene bouwregel ‘Karakteristiek’ aangegeven dat ‘de uitwendige hoofdvorm van een pand zoals deze op het tijdstip van terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat mag niet gewijzigd worden’ Voor de terinzage legging van het bestemmingsplan heeft de gemeente De Ronde Venen al een sloopvergunning afgegeven voor de woning op Herenweg 19. Er is ook voor het tijdstip van terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in principe medewerking toegezegd door de gemeente voor de bestemmingsplanwijziging op deze locatie. Tevens is het bouwplan voor Herenweg 19 en 19a door de welstandscommissie akkoord bevonden.

Het huidige bouwblok van de bestemming “Bedrijf” en het bestaande bedrijfsgebouw staan met de achterzijde op de slootkant. De bestemming “Bedrijf” is ingesloten door woningbouw en de toegangsweg is nu zeer smal. Bedrijvigheid op deze plek is achterhaald en niet meer wenselijk. Elke bedrijfsactiviteit zal al snel overlast veroorzaken of zal zich hier niet mogen vestigen vanwege overlast naar de omliggende woningen. De wijziging in woningbouw is een passende invulling ter vervanging van de bedrijfsbestemming en bestaande bedrijfsbebouwing.

De zijweg van de Herenweg is bebouwd met diverse vrijstaande woningen. In overleg met de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente De Ronde Venen zijn de woningen B en C als vrijstaande woningen ingetekend met een goothoogte van max. 4 m en nokhoogte van 9 m.

De nieuw te bouwen woningen B en C staan op het midden van het bedrijfsperceel waarbij woning B gedeeltelijk op de bestemming “Wonen” is gesitueerd.

Bij de ingetekende woningen zijn er voor elke woning 2 parkeerplaatsen.

In overleg met de bewoner van Herenweg 9 is er een zone van 1,50 m vrijgehouden aan de linkerzijde van het perceel.

Ruimtelijk effect

Door de sloop van de bestaande bedrijfsruimte op Herenweg 19a en het terugbouwen van 2 kleinere woningvolumes met lage bijgebouwen is er in totaal minder oppervlakte bebouwd en minder volume aanwezig. Er ontstaat hierdoor een meer open structuur. Het bouwblok van de bestemming “Bedrijf” is op de bestemmingsplankaart 350 m². Bebouwd oppervlakte van de bestaande bedrijfsruimte is 186 m². De bouwblokken van de nieuw te bouwen woningen zijn 2 keer 66 m² = 132 m² exclusief bijgebouwen en 172 m² inclusief bijgebouwen.

De woningen B en C staan verder vanaf de bestaande sloot en de bestaande bebouwing aan de Heulweg. Woning C staat op 3,30 m vanaf de erfgrans met Herenweg 9. Dit is een grotere afstand dan het huidige bedrijfsgebouw. Het bijgebouw van de woning C staat op 1,50 m vanaf de erfgrans met Herenweg 9. Er zijn in deze zijgevel geen ramen aanwezig. De strook grond van 1,50 m tussen de nieuw te bouwen woning C en de bestaande woning op Herenweg 9 is op verzoek van de bewoners van Herenweg 9 te koop aangeboden. Na een eventuele goedkeuring van de bouwplannen zal de onderhandeling van de grond verder plaatsvinden.

Woning A is een vervanging van de bestaande woning waarbij de stedenbouwkundige inpassing is verbeterd door de toegangsweg te verbreden. Stijlkenmerken van de oude woning komen terug in de nieuwe woning. Door de geleiding van een woning met dwarskap toont de woning niet groot of breed maar past goed in de schaal van de Herenweg.

Parkeren en verkeer:

Met de nieuwbouw en de inrichting van het terrein worden bij elke woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt. Met deze parkeerplaatsen wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte voor de nieuw te maken woningen.

De bestaande toegangsweg tot de woningen 9 t/m 17 is nu zeer smal. Met de nieuwbouwplannen is de toegangsweg flink verbreed. De uitrit wordt hierdoor overzichtelijker en dus veiliger. Met de verbrede toegangsweg zijn de woningen 9 t/m 17 ook bij calamiteiten beter bereikbaar voor brandweer en ambulance.

Bereikbaarheid en voorzieningen:

De locatie is gelegen in het dorpscentrum van Vinkeveen. Openbaar vervoer op ongeveer 500 meter afstand. Diverse winkels in directe omgeving.

Voor auto's en fietsen zijn de woningen vanaf de Herenweg bereikbaar via de bestaande toegangsweg.

Voor de overige voorzieningen als sport en speelterreinen zijn de nieuwe woningen aangewezen op de al aanwezige voorzieningen in de omgeving.

De bereikbaarheid van de begane grond van de nieuwe woningen is voor minder validen goed. De woningen zijn kleinschalig van opzet met de slaapkamers en badkamer op de verdieping.

Inrichting openbare ruimte:

Met het bouwplan zal de toegangsweg ter plaatse van de locatie opnieuw worden ingericht. De inrichting en bestrating van dit stukje toegangsweg zal worden aangelegd door de initiatiefnemer in overleg met de overige bewoners langs de toegangsweg.

Veiligheid:

De woningen zullen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het politiekeurmerk veilig wonen.

Het bouwplan zal voldoen aan alle eisen betreffende brandpreventie zoals is voorgeschreven in het Bouwbesluit.

Archeologie/Monumenten:

De woning aan de Herenweg 19 staat op de MIP lijst (Monumenten Inventarisatie Project) als gemeentelijk beeldbepalend pand. De huidige bouwkundige staat van de woning is zeer slecht. Zowel de bovenbouw als de fundering is dusdanig slecht dat bewoning niet meer mogelijk is. De woning is totaal verzakt waardoor de woning gelegen is onder het huidige maaiveld.

De nieuw te bouwen woning aan de Herenweg heeft stijlkenmerken meegekregen van de huidige woning aan de Herenweg 19. Gebroken kap en het cirkelvormige metselwerk bij de entree.

In opdracht van Vinken Vastgoed heeft Transect in juni 2012 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Herenweg 19 in Vinkeveen (gemeente De Ronde Venen). (Het archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd door Transect Archeologie. Transect Archeologie

beschikt over een opgravingvergunning voor booronderzoek ex artikel 45 van de Monumentenwet, verleend door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)).

De aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag voor een omgevingsvergunning in het plangebied ten behoeve van de sloop van de aanwezige opstallen en de nieuwbouw van drie woningen. Bij deze herontwikkeling zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Naar aanleiding van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

1) Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het plangebied een hoge tot zeer hoge verwachting geldt op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Het plangebied ligt naar verwachting aan een laatmiddeleeuwse ontginningskade en op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat vanaf de 17e eeuw bebouwing in het plangebied aanwezig is (kan zijn). Er zijn echter in de directe omgeving van het plangebied slechts een beperkt aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd, maar daar zijn alleen sporen van 18e tot 19e eeuwse bebouwing aangetoond. Voor de overige archeologische perioden geldt in het plangebied een lage archeologische verwachting.

2) Bij het veldonderzoek is in de ondergrond van het plangebied op een diepte tussen 80 en 170 cm –Mv natuurlijk veen aanwezig. Daarboven wordt in het westelijk deel van het plangebied een toemaakdek waargenomen. In het oostelijk deel van het plangebied ligt direct op het natuurlijk veen een ogenschijnlijk opgebracht veendek, dat relateert aan de volgens historische bronnen opgeworpen ontginningskade (de Demmerikse kade). In het veen wordt namelijk een bijmenging van zand waargenomen, die van nature er niet voor kan komen. Het opgebrachte veendek varieert in dikte van 30 tot 90 cm en wordt minimaal op een diepte van 50 cm –Mv aangetroffen. Met name in dit oostelijk deel van het plangebied kunnen daardoor archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen worden aangetroffen.

3) Tijdens het veldonderzoek zijn tevens waarnemingen gedaan voor de aanwezigheid van funderingsresten in de ondergrond van het plangebied. Direct aan de Herenweg is een boring gestaakt in puin op een diepte van 50 cm -Mv. Op basis van het opgeboorde baksteen lijkt hier sprake van een 18e tot 19e eeuwse fundering. Tevens is op het terrein geelbakkend, grofgemagerd baksteen waargenomen. Hoewel dit 17e tot 18e eeuwse baksteen aan het maaiveld is aangetroffen, bestaat de kans dat bijbehorende funderingen van een bouwwerk uit die periode in de ondergrond aanwezig kunnen zijn. In het plangebied is de verwachting op resten van steenbouw uit de Nieuwe tijd daarom hoog, met name in het oostelijk deel van het plangebied.

4) Op basis van het veldonderzoek is tenslotte vastgesteld, dat de bodem in het plangebied slechts beperkt aangetast is door (sub)recente bodemingrepen. De boringen laten namelijk een relatief intacte bodemopbouw zien. Daarbij liggen de funderingen onder de bestaande opstallen naar verwachting niet dieper dan 50 cm –Mv. Lokale verstoringen worden in ieder geval verwacht aan de zuid- en noordzijde van het plangebied. Daar zijn namelijk slootdempingen aanwezig, die dateren uit de 20e eeuw. Dit kon op basis van vondstmateriaal en historische kaarten worden vastgesteld.

Concluderend geldt voor het plangebied een hoge tot zeer hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd, met name voor het oostelijk deel.

Advies:

Geadviseerd wordt om sloop- en graafwerkzaamheden in het plangebied te beperken tot een diepte van 30 cm –Mv2. Mocht in het kader van de vergunningverlening blijken dat deze diepte wordt overschreden en technische inpassing niet mogelijk is, dan verdient het de aanbeveling aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

De wijze waarop kan nader bepaald worden op basis van de omvang van de voorgenomen werkzaamheden (archeologische begeleiding of proefsleuven; beiden volgens KNA-protocol proefsleuven). Op dat moment dient de werkwijze voor dergelijk onderzoek vastgelegd te worden in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente De Ronde Venen dient te worden goedgekeurd.

Het verwijderen van alle bovengrondse opstallen (exclusief funderingen beneden het maaiveld) en oppervlakteverharding (zonder ingrepen in de bodem beneden 30 cm –Mv) kan daarentegen zonder restricties vanuit archeologische optiek worden uitgevoerd.

Uitvoering bouwplan:

De bestaande bebouwing aan de Oostzijde is nogal verzakt. Het huidige peil ligt onder het maaiveldniveau. De nieuw te bouwen bebouwing zal circa 30 cm boven het huidige peil van de woning komen liggen gelijk aan de bestaande bebouwing op Herenweg 21. Er zal na het slopen van de bestaande bebouwing niet dieper dan 30cm t.o.v. het aanwezige maaiveldniveau worden ontgraven t.b.v. de nieuwbouw. Hierbij is een nader onderzoek niet benodigd.

Indien het toch noodzakelijk is dat er toch dieper wordt ontgraven dan zal dit pas plaatsvinden na een aanvullend archeologisch onderzoek.

Duurzaamheid en milieu:**Geluid:**

De huidige bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' komt te vervallen. Er worden 2 extra woningen gerealiseerd. De nieuwbouw zal worden voorzien van massieve wanden en vloeren en kozijnen met dubbele beglazing en rubber kierdichting. De gevels op de erfscheiding hebben geen ramen of openingen.

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die zullen worden beperkt door de bouw van de woningen.

Geluid verkeer:

Woning A is gelegen aan de Herenweg en de woningen B en C staan langs een doodlopend toegangspad. Er geldt ter plaatse van de Herenweg 19 een maximale snelheid van 30 km/uur. Voor deze locatie zijn er geen beperkingen en is geen nader onderzoek benodigd.

Risico/veiligheid:

Bij de bouw zal het terrein worden afgeschermd dmv bouwhekken.

Tijdens de bouw zal de hinder van de bouwwerkzaamheden tot een minimum beperkt worden. De opslag van bouw materiaal en materieel etc. zal op eigen terrein plaatsvinden.

Milieurapportage:

Voor de locatie Herenweg 19 is in 2006 een milieurapportage uitgevoerd door de milieudienst Noord-West Utrecht. In de milieurapportage wordt er ingegaan op:

- De algemene informatie van de locatie.
- Informatie over de milieukwaliteit van de locatie.
- Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie

Na het maken van de milieurapportage is er aan de locatie, het gebruik en aan de inrichting van de locatie niets gewijzigd.

Voor uitgebreide uitleg zie het milieurapport. De conclusie is dat voor de bodem een nader onderzoek benodigd is. Zie verder onderdeel Bodem hieronder.

Bodem en sanering:

De saneringslocatie bestaat uit het gehele perceel Herenweg 19 en 19a te Vinkeveen.

De locatie betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Vinkeveen, Sectie E, nummer 4091. Op de locatie is een woning en een oude bedrijfsloods aanwezig. Het buitenterrein is thans voor het grootste deel voorzien van een verhardingslaag. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt en er zullen op de locatie drie nieuwe woningen worden gebouwd. De woningen zullen beschikken over een eigen parkeerterrein. Het overige gedeelte wordt ingericht als tuin.

Bodemonderzoek:

Bij het bodemonderzoek dat is uitgevoerd in november 2012 zijn sterke verhogingen aan koper, lood en zink aangetoond in de bodemlaag direct onder de aanwezige verhardingslaag. Het betreft hier een zandlaag met veel bodemvreemde bijmengingen. Op het bebouwde deel van het terrein zijn in de bovenste veenlaag (toemaakdek-achtig materiaal) diverse matige verhogingen aan zware metalen aangetoond. Ter plaatse van de voortuin van het huidige woonhuis komt een zandlaag met grind voor aan het maaiveld. Aangenomen is dat deze laag vergelijkbaar is aan de zandlaag met bijmengingen onder de verhardingslaag en dat deze ook sterke verontreinigd is (Grondslag BV, Addendum 29-4-2013). Er wordt gesteld dat op de locatie een vermoedelijk geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

Bij het onderzoek is in en op de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het veldwerk is uitgevoerd door een veldwerker die eveneens is gecertificeerd voor het verrichten van "Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem" conform de BRL 2018.

Voor verdere details aangaande het bodemonderzoek wordt verwezen naar het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Herenweg 19 te Vinkeveen, projectnummer 19831 van Grondslag BV, d.d. 9 november 2012'.

Busmelding:

Voor de saneringswerkzaamheden is er een Busmelding ingediend bij de Provincie Utrecht. Voor het saneringsplan is op 7 mei 2013 akkoord bevonden. Zie hieronder de brief van de Provincie Utrecht:

Op 8 april 2013 hebben wij van uw adviesbureau, namens u, een BUS-melding ontvangen betrekking hebbend op de locatie Herenweg 19 te Vinkeveen. De melding is bij ons geregistreerd onder nummer Z-BDM_HZ-2013-1696-01 en locatiecode UT0736/00579. Bij eventuele correspondentie verzoeken wij u naar deze nummers te verwijzen. Op ons verzoek hebben wij op 1 mei 2013 van u een herziene BUS-melding ontvangen.

Uw melding betreft het voornemen tot bodemsanering op grond van het Besluit uniforme saneringen. Wij hebben uw melding inhoudelijk beoordeeld. Hieruit blijkt dat de melding niet geheel in overeenstemming is met de eisen.

Wij wijzen u erop dat de locatie asbestverdacht is (i.v.m. het aangetroffen puin en aanwezigheid van een voormalige smederij) en er geen asbest onderzoek conform de NEN5707/NEN5897 heeft plaatsgevonden. U dient dan ook, alvorens de werkzaamheden aanvangen, alsnog een onderzoek te doen conform de NEN5707/NEN5897 en deze voorafgaande aan de sanering ter beoordeling aan ons voor te leggen of te beargumenteren waarom afgeweken zou kunnen worden van het genoemde NEN-onderzoeksrichtlijnen.

Daarnaast wijzen wij u erop dat herschikken van de sterk verontreinigde grond alleen mogelijk is daar waar binnen de saneringslocatie eveneens sterk verontreinigde grond (zand- en grindlaag) aanwezig is. Deze zand- en grindlagen zijn vooralsnog alleen aangetoond op het onbebouwde deel van de locatie (zoals opgenomen in het verkennend bodemonderzoek). Tenzij uit aanvullend onderzoek blijkt dat ook onder de bebouwing sterk verontreinigde grond aanwezig is, is herschikken aldaar niet toegestaan. Indien niet alle grond kan worden herschikt, zal de overtollige grond moeten worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Het betreft een BUS-melding immobiel met de gecombineerde saneringsaanpakken “aanbrengen van een leeflaag” en “aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag”.

U kunt, mits het asbestonderzoek conform de NEN5707/NEN5897 is uitgevoerd, na vijf weken na de datum van ontvangst van de melding starten met de sanering. De sanering en de milieukundige begeleiding moeten worden uitgevoerd door een persoon of instelling die op grond van het Besluit bodemkwaliteit beschikt over een erkenning voor het uitvoeren van de betrokken werkzaamheden.

Sanering:

Tijdens de sanering vinden er minimale werkzaamheden plaats in de sterk verontreinigde bodemlaag. Een deel van de aanwezige verhardingslaag zal worden verplaatst naar de parkeerplaatsen en het pad van de parkeerplaatsen naar de desbetreffende woningen. De verharding wordt uitsluitend als fundatie gebruikt. Het verhardingsmateriaal dat niet toegepast kan worden op de locatie wordt afgevoerd naar een erkend verwerker.

Om een leeflaag te kunnen realiseren van minimaal 0,5 meter zal een deel van de sterk verontreinigde grond (rondom boring 5 en boring 7) worden herschikt onder de nieuwe bebouwing. Er zal circa 60 m³ verontreinigde grond worden herschikt.

Voor de sanering van het gedeelte dat ingericht wordt als tuin (alles wat niet is bebouwd en buiten de parkeerplaatsen en eventuele terrassen valt) wordt gekozen voor een leeflaag van minimaal 0,5 meter dik op een signaleringslaag. Gezien de plaatselijke omstandigheden is het technisch gezien niet wenselijk dat de locatie met een dikkere leeflaag wordt opgehoogd. Indien op het perceel een vergelijkbaar peil van de Herenweg wordt aangehouden dient voor een leeflaag van 1 meter tot 0,5 meter onder de grondwaterspiegel te worden gegraven. Daarnaast zal een ophooglaag van 1 meter dikte en een peilverhoging van 0,5 meter ten opzichte van de Herenweg eerder verzakkingen geven dan een ophooglaag van 0,5 meter door de geringe draagkracht van de onderliggende veenlaag. Als signaleringslaag wordt een wortel- of wegendoek aangebracht.

Om de leeflaag van 0,5 meter dikte te kunnen realiseren zal het nieuwbouwpeil iets hoger zijn dan het huidige peil. Ter plaatse van de te realiseren woningen B en C zal deze zelfs hoger komen te liggen dan aanvankelijk gepland was. In de bijlage zijn tekeningen opgenomen waarop het huidige en het toekomstige peil is aangegeven. Hierbij is het peil van de aanliggende weg (Herenweg) gesteld als 0. Het hoogte verschil met het westelijk gelegen buurperceel wordt opgevangen middels een aan te brengen schot. De definitieve vorm is nog niet bekend.

Ter plaatse van de woonhuizen zullen de betonvloeren voorzien als isolatielaag. Ter plaatse van de parkeerplaatsen en het pad naar de desbetreffende woningen is de aan te brengen klinker/tegel

verharding de sanerende maatregel.

Het uitgangspunt van de sanering is dat er geen afvoer van grond plaatsvindt (gesloten grondbalans). Wel zal een deel van de verhardingslaag worden afgevoerd.

De locatie voor de aan te brengen ondergrondse infrastructuur (riool, kabels en leidingen) is nog onbekend.

Hinder bedrijven:

Aanwezigheid van milieuhinderzones kunnen een belemmering geven voor de ontwikkeling van milieugevoelige functies zoals wonen. Rondom het projectgebied zijn geen milieubelastende bedrijven gevestigd die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van deze woningen.

Luchtkwaliteit:

Luchtvervuiling kan een belemmering vormen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen om mensen te beschermen tegen de risico's van luchtverontreiniging.

De nieuwbouw valt door de ligging niet binnen een risicogebied.

Duurzaam bouwen:

De nieuwbouw zal worden uitgevoerd met duurzame en traditionele materialen. Gemetselde spouwmuur gevels en keramische dakpannen, duurzaam houten kozijnen, goten en overstekken. De woningen zullen voldoen aan de EPC van 0,6 zoals aangegeven in het bouwbesluit.

Bezwaren omwonenden:

Er is een planschaderisicoanalyse gemaakt voor de omgeving van het bouwplan. In de planschaderisicoanalyse is uitgewerkt in hoeverre de omwonenden hinder ondervinden of planschade leiden vanwege de nieuwbouw.

Watertoets:

Voor het bouwplan is er door Waternet een watertoets uitgevoerd het bouwplan aan de Herenweg 19. Watertoets is uitgevoerd volgens de volgende beleidskaders:

- **Europees beleid – Kaderrichtlijn Water 2000**
- **Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2009-2015**
- **Provinciaal beleid - Provinciaal waterplan Utrecht 2010-2015**

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Voor elk van deze thema's is in het waterbeheerplan beschreven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld.

Keur AGV 2011

De Keur is één van de instrumenten die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van het waterbeheer te behalen. Ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden rondom en in watergangen en waterkeringen en hun beschermingszones moeten daarom onder andere worden getoetst aan de Keur AGV 2011.

Bijde beoordeling door waternet zijn de volgende onderdelen getoetst:

Duurzaam bouwen, afvalwater, hemelwater, grondwater, watercompensatie, waterkwaliteit, ecologie en vergunningen.

Het lokale watersysteem en de watergang veranderen niet door de bouw van de 3 woningen.

Conclusie uit de watertoets:

De geplande ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding maar alle werkzaamheden in de beschermingszone van de watergang zijn vergunningsplichtig. De aanleg van de nieuwe overbied kansen om een betere ecologische inrichting te realiseren.

De waterkant aan de Noordzijde van het perceel uit te voeren met een waterkering van dennepalen die net boven het water uitsteken en de slootkant te maken met een talud voorzien van waterkantbegroeiing.

Flora en Fauna

Voor de wijziging van de huidige bestemming wordt een uitgebreide voorbereidingsprocedure (art 2.12 lid sub A 3^o) gevolgd. Onderdeel van die procedure is een onderzoek naar de effecten op beschermde soorten binnen of juist buiten het plangebied. Door Els & Linde B.V. is op 14 mei 2012 een quick scan ecologie uitgevoerd (veldonderzoek). In dit onderzoek is geconcludeerd dat de woning op het plangebied in potentie geschikt is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Deze constatering maakte het noodzakelijk om een afdoend onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. In het voorjaar is driemaal geïnventariseerd of er uitvliegende of jagende dieren aanwezig zijn binnen of vlakbij het plangebied. Uit de inventarisaties is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn voor aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied.

Tijdens het afdoend vleermuizenonderzoek alsmede het ecologisch veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor aanwezigheid van beschermde planten of dieren binnen de planlocatie. De geplande ontwikkelingen zullen gezien de ligging, aard en omvang, geen negatieve impact hebben op zowel de Natura 2000 gebieden als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het Nationaal Landschap.

Er zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van de bouwplannen. Er is geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk.

Van het vleermuisonderzoek en flora en faunaonderzoek is één rapport gemaakt: "Afdoend vleermuisonderzoek Herenweg 19 Vinkeveen" d.d. september 2012.

Passendheid binnen rijks-, provinciaal en regionaal beleid:

Streekplan Utrecht:

In het streekplan 2005 -2015 van de provincie Utrecht zijn er uitgangspunten bepaald voor de woningbouw.

De nieuwe woningen in Utrecht-West zullen in de komende jaren met name worden gebouwd op reeds bekende locaties respectievelijk binnen het bestaande bebouwde gebied. In de twee typen woonmilieus die in dit gebied aanwezig zijn (centrum dorps en landelijk wonen) treden geen grote verschuivingen op.

De locatie is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied.

Bebouwingscontour:

In het streekplan van provincie Utrecht is Vinkeveen opgenomen als woonkern hierin wordt aangegeven:

Het merendeel van de bebouwingslinten van Wilnis en Vinkeveen is opgenomen binnen de contouren. Over het algemeen domineert in de bebouwingslinten die buiten de contouren zijn gelaten, het agrarische of landelijke karakter. Er is geen sprake van duidelijke kernvorming of intensief stedelijk gebruik. Het beleid is erop gericht de lintbebouwing niet te intensiveren. Op basis van maatwerk is kwaliteitsverbetering mogelijk, waarbij verschuiven en vernieuwen van functies in beginsel kan worden toegestaan.

De oorspronkelijke vorm van Vinkeveen is gerelateerd aan de bedijking rondom de polder Groot Mijdrecht. De latere uitbreidingen liggen in deze polder. Met name aan de noordzijde zet de kern Vinkeveen zich voort in enkele tamelijk dicht bebouwde lintstructuren.

Aan de zuidwestzijde van de kern is restcapaciteit beschikbaar in het plangebied Westerheul IV. De contour van het Streekplan 1994 omvatte tevens het gebied ten westen van Demmerik en tussen Bloemhaven en Spoorlaan.

Gezien de landschappelijke kwaliteit, de ontbrekende noodzaak om te bebouwen en onzekerheid over een aanvaardbare planinvulling is dit gebied door ons buiten de contour gelaten. Vanwege de ligging heeft het gebied potentie als stedelijk uitloopgebied en is daartoe aangeduid als Landelijk gebied 1. Daarentegen is nu een gebiedje direct ten noorden van de N201 en ten westen van de Herenweg binnen de contour opgenomen. Het ontwikkelen van woningbouw hier staan wij alleen toe als daarmee financieel wordt bijgedragen in de eventuele ondertunneling van de N201 ter plaatse van de Herenweg. Voorts zijn er nog transformatie- en inbreidingsmogelijkheden binnen de kern; in verdere stedelijke uitbreiding is niet voorzien.

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour van Vinkeveen als inbreidingslocatie. Het plan past binnen dit beleid.

Passendheid binnen gemeentelijk beleid:

In het bestemmingsplan 'Kom Vinkeveen' wordt voor gemeentelijk beleid verwezen naar de structuurvisie Centrum Vinkeveen.

Structuurvisie Centrum Vinkeveen

De Structuurvisie Centrum Vinkeveen is in september 2007 door de raad van de gemeente De Ronde Venen vastgesteld. Deze structuurvisie is een plan op hoofdlijnen, die richting geeft aan wenselijke ontwikkelingen en een kader biedt voor verdere planuitwerkingen. De structuurvisie is een belangrijk basisdocument voor dit bestemmingsplan, omdat een aantal keuzes ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting in de structuurvisie zijn vastgelegd.

In de Structuurvisie Centrum Vinkeveen is een alinea opgenomen voor de ontwikkelingen van centrum Vinkeveen.

De ontwikkelingsrichting centrum Vinkeveen

Cultuurhistorie vormt de basis. Het uitgangspunt is het cultuurhistorisch waardevolle lint te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit vormt de basis voor de ontwikkelingsrichting van het centrum van Vinkeveen. Ook de werfbebouwing vormt een onderdeel van het lint en is ook waardevol.

Welstandsnota:

Er is voor centrum Vinkeveen een specifieke gebiedsomschrijving omschreven in de welstandsnota van de gemeente De Ronde Venen. Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Het bouwplan voldoet aan de criteria van de welstandsnota. De welstandscommissie heeft over het bouwplan positief geadviseerd.

Economische uitvoerbaarheid:

Planschade:

Voor het bouwplan is een risicoanalyse planschade gemaakt door bureau BRO. Voor uitgebreide conclusies zie de het rapport planschaderisicoanalyse waarbij per gebied of woning de eventuele planschade is uitgewerkt.

Voor een eventueel in te dienen planschadeclaim door derden zal een overeenkomst worden gesloten tussen de aanvrager en de gemeente. Daarin wordt opgenomen dat eventuele planschade zal worden vergoed door de aanvrager.

Woningen:

De nieuw te bouwen vrijstaande eengezinswoningen worden op de vrije markt te koop aangeboden.

Beheer openbare ruimte:

De ruimte aan de Herenweg en de bestaande toegangsweg worden door de aanvrager voorzien van bestrating. Aan de Herenweg wordt er een trottoir aangelegd in het verlengde van het bestaande trottoir voor de Herenweg 21. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen zijn uitsluitend voor de toekomstige bewoners (parkeerplaatsen op eigen terrein gelegen). De toegangsweg blijft eigendom van de huidige eigenaar (fam. de Rijk, Herenweg 3 t/m 7).

Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Inspraak en vooroverleg:

Het bouwplan is na overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente De Ronde Venen uitgewerkt tot 3 woningen en een verbreding van de toegangsweg.

Na aankondiging van het bouwplan heeft de heer Molewijk, bewoner van Herenweg 9, gereageerd op het bouwplan.

Er heeft toen een overleg plaatsgevonden op het kantoor van de aanvrager met de heer Molewijk, aanvrager en architect en daarna nog een keer overleg op de bouwlocatie. Zijn zorg was dat de bebouwing wel erg dicht op zijn bestaande woning komt te staan. Tevens is de zorg geuit over de peilhoogte en de afwatering van zijn perceel omdat deze lager is gelegen dan de aangrenzende percelen. De bestaande terreinhoogte en het peil van de bestaande bebouwing is daarna opgemeten.

De situatie van het bouwplan is na de gesprekken twee maal aangepast.

Voor de woningen is een aan het terrein passende peilhoogte bepaald. Tevens is de situatie van het bouwplan aangepast waarbij de bebouwing in eerste instantie 1,10 meter en na het tweede overleg 1,50 meter is opgeschoven. De hoofdwoning komt nu op 3,30 meter afstand te staan vanaf de erfgrans met Herenweg 9. Het bijgebouw komt op 1,50 meter afstand van de erfgrans. De strook grond tussen de nieuwbouw van woning C en de erfgrans van de bestaande woning op Herenweg 9, wordt door ons laag aangelegd en voorzien van drainage om wateroverlast te voorkomen. In de zijgevel van de nieuw te bouwen woning zijn geen ramen aanwezig.

De strook grond van 1,50 meter tussen de nieuw te bouwen woning C en de bestaande woning op Herenweg 9 is op verzoek van de bewoner van Herenweg 9 te koop aangeboden. Na een eventuele goedkeuring van de bouwplannen zullen de onderhandeling van de te verkopen grond verder plaatsvinden.

Opgesteld 14-06-2013

Peter Röling
ARCHI-nova architectenbureau