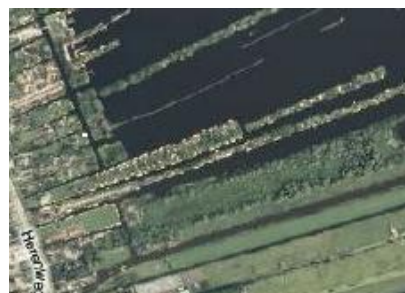


Ruimtelijke onderbouwing

Herenweg 112

Gemeente De Ronde Venen



Ruimtelijke onderbouwing

Herenweg 112

Gemeente De Ronde Venen

Datum:

10 juni 2015

Projectgegevens:

ROB01-0253232-01F

Identificatienummer:

NL.IMR0.0736.PB033herenweg112-ow01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Omgeving en context	3
2.2	Projectomschrijving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Omgevingsaspecten	14
4.1	Geluid	14
4.2	Luchtkwaliteit	15
4.3	Bodem	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	19
4.6	Water	19
4.7	Natuur	21
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.9	Duurzaamheid	25
4.10	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	26
5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen

Bijlage 1	Plattegronden, gevels en doorsneden van woningtypen A t/m G, 26 mei 2015
Bijlage 2	Rapport akoestisch onderzoek Herenweg 112, Vinkeveen, RA001-0253232-01B, 18 mei 2015
Bijlage 3	Bodemonderzoek Herenweg 112 Vinkeveen (De Kop van Vinkeveen)', 18 november 2008
Bijlage 4	Actualiserend bodemonderzoek Herenweg 112 Vinkeveen, PJ Milieu BV, 8 januari 2015
Bijlage 5	Quick scan Flora- en faunawet Herenweg 112 te Vinkeveen, 2015.1925, april 2015
Bijlage 6	Visonderzoek ter plaatse van en direct rond perceel Herenweg 112 te Vinkeveen, 2015.1958, april 2015

- Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, V-10.0344, december 2010
- Bijlage 8 Rapport karterend proefsleuvenonderzoek Herenweg 112, Vinkeveen, 2011-04/12, juni 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ontwikkelingsmaatschappij Buitenveldert Amsterdam is voornemens om op het perceel Herenweg 112 9 vrijstaande woningen te realiseren. In de huidige situatie is op het perceel een oude woonboerderij met enkele bijgebouwen aanwezig. De woonboerderij heeft zijn functie verloren en de gebouwen, die zich in vervallen staat bevinden, staan momenteel leeg. Het bouwplan past niet binnen de regelingen van het vigerende bestemmingsplan 'Vinkeveen Zuid'. Binnen dit bestemmingsplan zijn ook geen wijzigings- of vrijstellingsbepalingen opgenomen die voor dit project kunnen worden toegepast.

Op basis van door de gemeenteraad d.d. 26 mei 2011 vastgestelde lijst van categorieën van gevallen is er voor medewerking aan het projectafwijakingsbesluit geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Het college van burgemeester en wethouders van De Ronde Venen heeft d.d. 16 december 2014 besloten om mee te werken aan de ontwikkeling van 9 woningen in het projectgebied. De gemeenteraad is hierover op 20 januari 2015 geïnformeerd.

Artikel 2.12.1.a onder 3 Wabo biedt het kader voor projectafwijking. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan de Herenweg, ten zuiden van de Prins Bernhardlaan en nabij de aansluiting van de Kerklaan op de Herenweg. De locatie ligt centraal in het dorp. Oostwaarts strekken zich de Vinkeveense Plassen uit. De Herenweg sluit noordwaarts aan op de Provinciale Weg N201. Hierdoor is het dorp het dorp ontsloten op het regionale wegennet.



Ligging plangebied Herenweg 112

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Vinkeveen' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woonboerderij. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Op het perceel is maximaal één woning toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter.



Uitsnede plankaart 'Kom Vinkeveen'

Het nieuwe plan voor Herenweg 112 betreft de bouw van 9 vrijstaande woningen. Het aantal woningen en de nieuwe ontsluiting passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook wijken de maximale goot- en bouwhoogte af van het vigerende bestemmingsplan. Het ontwerp is derhalve niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsregeling. Weliswaar behoudt het gebied een woonfunctie, maar het aantal woningen en daarmee ook de bebouwde oppervlakte, wordt uitgebreid.

Om het project te realiseren is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing hoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid en de aspecten, natuur, milieu, water en cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de financiële en maatschappelijk haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke motivatie en conclusie weergegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Omgeving en context

Het plangebied ligt aan het oorspronkelijke bebouwingslint van Vinkeveen, de Herenweg. De Herenweg is een uitermate karakteristiek deel van het oorspronkelijke dorp Vinkeveen. Als vroegere ontginningsas was en is het nu nog de belangrijkste ontsluitingsroute in het dorp.

Via de Kerklaan, waarvan de aansluiting zich nabij het plangebied bevindt, worden de twintigste eeuwse uitbreidingswijken Westerheul en Zuiderwaard met het winkelcentrum ontsloten. De aansluiting wordt gemarkeerd door de gezichtsbepalende Rooms-Katholieke kerk. Ruim 200 meter noordwaarts heeft de Herenweg een aansluiting op de provinciale weg N201.



Aansluiting Kerklaan op de Herenweg, met de gezichtsbepalende Rooms-Katholieke kerk

De bebouwing langs de Herenweg is zeer gevarieerd, en deels zijn hierin de oorspronkelijke agrarische kenmerken en de voormalige vervening nog goed herkenbaar. Dit is het meest duidelijk aan de oostzijde van de Herenweg, de kant waar ook het plangebied zich bevindt. Bebouwing bevindt zich hier op lange smalle kavels, omsloten door brede watergangen, die uitkomen op het plassengebied. Het perceel Herenweg 112 met de woonboerderij is hiervan een onderdeel.

Aan de Herenweg zijn verschillende functies gevestigd: wonen, bedrijvigheid, dienstverlening en detailhandel, overwegend in vrijstaande bebouwing.

Tegenover het plangebied bevinden zich aan de Herenweg enkele winkelhuizen. Dit deel van de Herenweg neemt door bebouwing en functies, en door de aansluiting van de Kerklaan die leidt naar het winkelcentrum Zuiderwaard, een centrale positie in het dorp in. Langs de Kerklaan bevinden zich belangrijke bovenlokale en lokale voorzieningen: de Rooms-Katholieke kerk, het regionale verzorgingstehuis Mariaoord, een basisschool, het zwembad, een bankgebouw en een sporthal.

Herenweg 112

De huidige bebouwing op het perceel Herenweg 112 bestaat uit een oude woonboerderij, een bijgebouw en een werkplaats. De woning staat op het voorste gedeelte van het terrein en is gericht op de Herenweg. Aan de achterzijde van het perceel liggen de Vinkeveense Plassen. De kavel is circa 140 meter diep en ruim 30 meter breed, en wordt omgeven door watergangen, die in verbinding staan met de plassen.

De kavel is beperkt bebouwd en verhard. Als geheel overheerst nog het oorspronkelijke, groene karakter, maar bebouwing, erf en tuin verkeren door langdurige leegstand en gebrek aan onderhoud in een slechte staat. Dit heeft een negatieve uitstraling op de omgeving, die als karakteristiek, oorspronkelijk boerderijenlint, het dorp Vinkeveen nog altijd kenmerkt. Voor herstel in de oorspronkelijke toestand is onvoldoende programmatische en financieel-economische basis. Een nieuwe ontwikkeling is gewenst.



Huidige situatie plangebied

2.2 Projectomschrijving

Het plan betreft de bouw van 9 vrijstaande woningen. Door de nieuwe bebouwing in de lengterichting van de kavel te plaatsen is in het ontwerp rekening gehouden met de oorspronkelijke structuur van het gebied en kunnen de kwaliteiten van de kavel voor een bijzonder woonmilieu optimaal worden benut. Aangrenzend aan het plangebied is op Herenweg 114, een perceel van vergelijkbare omvang, een project met vervangende nieuwbouw (16 woningen en een clustergebouw) gebouwd. Het bouwplan Herenweg 112 was oorspronkelijk in samenhang hiermee ontworpen, maar als gevolg van een splitsing gedurende het proces wordt Herenweg 112 nu als een afzonderlijk plan uitgewerkt en gerealiseerd.

De bebouwing is op het water georiënteerd. De woningen worden aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd. De watergang aan deze zijde wordt verbreed. De woningen worden ontsloten door een weg aan de noordzijde van het perceel, die door middel van een brug aansluit op de Herenweg. De ontsluitingsweg wordt eigendom van de vereniging van eigenaren van de nieuwe woningen.



Situatietekening (Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan bv, 30 december 2014)

De woningen zijn ruim op het perceel gesitueerd. Iedere woning krijgt de beschikking over een terras aan het water en over een eigen aanlegplaats. Bebouwing en buitenruimte bij de woningen zorgen te samen voor een nieuwe oeverlijn, vanwaar af de nieuwe bewoners het water maximaal kunnen beleven.

De woningen worden voorzien van verschillende kapvormen en goothoogten, zodat er een gevarieerd beeld ontstaat vanuit zowel de Herenweg, de plaszijde als de naastgelegen woningen. De woningen beschikken over een inpandige garage (9 parkeerplaatsen), 8 woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein en er worden 10 parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg aan de zijde van de woningen gerealiseerd. In totaal worden er 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn er 9 garages waar geparkeerd kan worden.

In het ontwerp is ingespeeld op de bijzondere landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het dorp aan de plas. De kavel- en waterstructuur blijft behouden, de oeverzone en het water worden optimaal benut, en vanaf de Herenweg ontstaat er via de centrale ontsluitingsweg een doorzicht naar de Vinkeveense Plassen. Ook de verbrede watergang aan de zuidzijde van het perceel zorgt voor een doorzicht naar de Plassen en tussen de woningen zijn drie noord-zuid doorzichten gecreëerd. De woningen sluiten aan bij het nieuwbouwproject aan de noordzijde van het plangebied. Door de aanleg van typische Vinkeveense legakkers op de huidige oeverlijn, ontstaan er groene buffers op het perceel Herenweg 112 en de woningen aan de zuidzijde.

In bijlage 1 zijn plattegronden, gevels en doorsneden van alle woningtypen (A t/m G) opgenomen. In onderstaande afbeelding is door middel van 3D-views een impressie van de ontwikkeling gegeven.



3D-views A (Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan bv, 4 mei 2015)

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn het ruimtelijk beleid en de omgevingsaspecten beschreven die relevant zijn voor het plangebied. Eerst komt beleid aan bod en vervolgens worden de aspecten natuur, milieu, water en cultuurhistorie en archeologie beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Ladder duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de volgende voorwaarden (treden):

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte ontwikkeling;
- 2 er wordt beschreven in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3 indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

In het plangebied worden 9 woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De toepassing van de treden wordt in paragraaf 4.9 beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRS zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid opgenomen. De provincie Utrecht kiest voor een strategie van duurzame ontwikkeling en behoud van aantrekkingskracht. Er wordt gestreefd naar een provincie waarin ruimte is voor goed wonen, werken en natuur: wonen en werken vooral binnen stedelijk gebied, compact en intensief bij OV-knooppunten, behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteiten, zoals gezondheid en leefbaarheid en behoud van kernkwaliteiten landelijk gebied, zoals openheid en biodiversiteit. In de PRV is het ruimtelijk beleid van de provincie vertaald in een concreet toetsingskader met regels waar gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden.

In de PRS is per regio en per gemeente een programma voor wonen opgenomen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar inbreiding (binnen de rode contour) en uitbreiding (buiten de rode contour). Aan het concretiseren van de uitbreidingslocaties worden in de stedelijke programma's voorwaarden gesteld. Het plangebied ligt binnen de rode contour van Vinkeveen. Voor ontwikkelingen binnen de rode contour zijn geen voorwaarden gesteld. Wel moet een beschrijving opgenomen worden van de wijze



Rode contour Vinkeveen met in blauw ligging van het plangebied (Provinciale Ruimtelijke Verordening)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschap Groene Hart. Binnen het Groene Hart moeten de kernkwaliteiten openheid, (veen)weidekarakter, landschapelijke diversiteit en rust & stilte behouden blijven. Bij het plan is het (veen)weidekarakter sturend geweest voor het ontwerp en er is gezorgd voor een open doorkijk naar de Vinkeveense plassen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

Op 17 oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie De Ronde Venen vastgesteld. De structuurvisie heeft een looptijd tot 2030 en wordt in die periode twee maal geëvalueerd en eventueel aangepast aan de actualiteit. In de structuurvisie zijn

de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven.

De visie op de gemeente is er een van een gemeente in het Groene Hart met sterke relaties met de Noordvleugel: Amsterdam en omstreken.

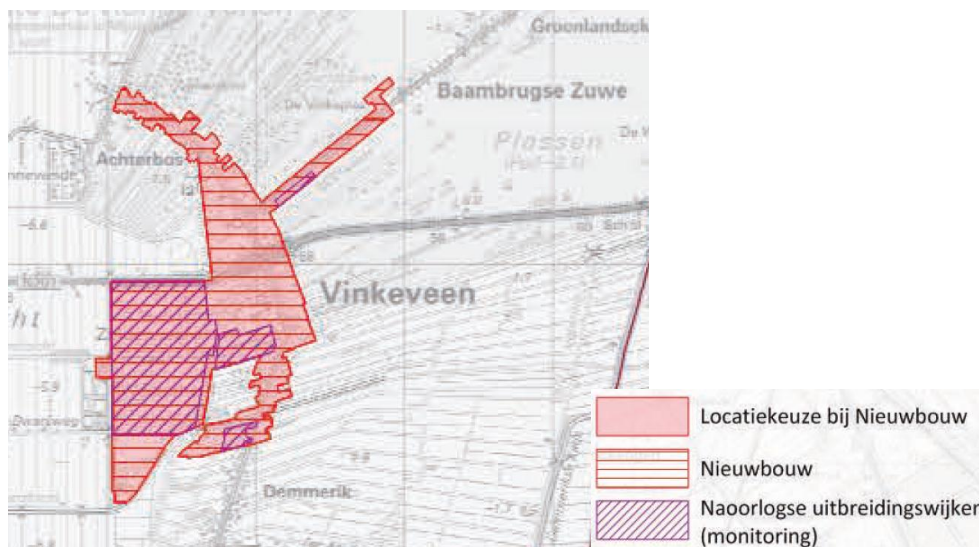
Die relaties wil de gemeente uitbouwen en versterken, zodat de gemeente fungeert als intermediair tussen het Groene Hart en de Metropool. Maar De Ronde Venen wil ook een gemeente zijn waar het goed recreëren is, waar gezellige kleine aantrekkelijke kernen zijn en waar het goed wonen en werken is. Een netwerk van groene en blauwe verbindingen, gezellige dorpjes met voldoende aanbod, mooie woonomgevingen en een gevarieerde werkgelegenheid zorgen daarvoor. In verder een weids open landschap. De verbindingen met de stad en haar voorzieningen zijn geoptimaliseerd en verblijven of wonen in De Ronde Venen is gewild.

Het beleid ten aanzien van wonen is gericht op een toekomstbestendige woningvoorraad, gelet op woonwensen, duurzaamheid en woningmarkt. Het beleid heeft oog voor de woningen en wijken die er al zijn, oog voor initiatieven naast de gemeentelijke projecten en oog voor de positie van de gemeente op de regionale woningmarkt. Woningen en woonomgeving sluiten aan op de woonwensen en woningbehoefte van inwoners. Hierbij worden verschillen tussen de kernen erkend. Doorstroming is essentieel om de aansluiting tussen woonwensen en woningbehoefte en het woningaanbod te bereiken. Dit wordt bereikt door:

- focus op kwaliteit bij nieuwbouw;
- bestaande voorraad beter benutten;
- instroom van nieuwe inwoners door onderscheidende kwaliteit van de gemeente.

Nieuwbouw dient in principe binnen de rode contour, ofwel de grenzen van de kernen te worden gerealiseerd (kaart 9 structuurvisie). Uitgangspunten hierbij zijn:

- verdichten op inbreidingslocaties, ofwel bebouwen van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, en meervoudig ruimtegebruik, ofwel het combineren van functies op één locatie;
- Transformeren en herstructureren van wijken en gebieden die niet meer goed aan de woonwensen voldoen (herontwikkeling van bestaande bebouwde ruimte).



Uitsnede kaart 9 Wonen Structuurvisie De Ronde Venen

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour, zoals aangegeven in de structuurvisie. Het betreft een inbreidingslocatie.

3.3.2 Structuurvisie Centrum Vinkeveen 2007

In 2007 is de structuurvisie Centrum Vinkeveen door de gemeenteraad aangenomen. Vanaf dat moment zijn mogelijke afwijkingen van het bestemmingsplan getoetst aan de geest van de Structuurvisie. Sinds 2007 is er veel veranderd in Vinkeveen. Diverse uitgangspunten uit de Structuurvisie worden nu anders beleefd, ooit gedachte infrastructuur werd en wordt niet gerealiseerd, het belang van de recreatie als economische motor van Vinkeveen wordt nu groter geacht dan in 2007 benoemd.

In het kader van de Structuurvisie voor de gehele gemeente zijn bestaande visies tegen het licht gehouden en geactualiseerd. In een evaluatie van de structuurvisie met betrekking tot *Ambitie 1 Centrum met kop-staart, De centrale spil*. Geconstateerd werd dat Ambitie 1 niet realiseerbaar was in de huidige vorm, maar dat onderdelen nog steeds van toepassing zijn. Eén van die onderdelen is de verdichting aan de plaszijde (Bernardlaan en Herenweg 112), waarvan de verdichting aan de Bernardlaan inmiddels is gerealiseerd. Voor deze locatie zijn in de evaluatie de volgende criteria opgenomen:

- a Van belang is dat nieuwe bebouwing aan de Herenweg oost georiënteerd is op de Herenweg, passend in het beeld aan de oostzijde, met individuele woningen op een groene korrel. Meer horizontaal dan vertikaal uitgewerkt.
- b Voor Herenweg west is de oriëntatie gelijk als bij a en bestaat vooral uit woningen en winkels, veelal van erfgrans tot erfgrans, meer vertikaal dan horizontaal uitgewerkt.

- c De kavels Bernhardlaan (gerealiseerd) en Herenweg 112, kunnen intensiever bebouwd worden waarbij rekening gehouden moet worden met de aangrenzende percelen. Vanaf de zijde Herenweg richting plas, mag de dichtheid en hoogte langzaam iets oplopen. Met een accent op de kop aan het water. Dat hoeft niet te betekenen dat de gerealiseerde bebouwing Bernhardlaan gekopieerd moet worden zoals in de Structuurvisie gesuggereerd lijkt. Met name de aangrenzende bestaande bebouwing vragen om een meer terughoudende benadering. Gezien de bruikbaarheid van de beoogde ontwikkelingen dienen de watergangen verbreed te worden en de woningen voorzien worden van aanlegplaatsen.
- d Voor het overige gebied zijn de uitgangspunten uit de Structuurvisie Vinkeveen Centrum 2007, werven oost, van toepassing. De intensivering op de twee centrale kavels ligt over de uitgangspunten van werven oost en kan dus als zodanig toegepast worden. Dat hoeft echter niet. Een zekere aansluiting bij de reeds gerealiseerd massa langs de Bernhardlaan is echter wenselijk, net zo als aansluiting bij de verkaveling ten zuiden van de kavel Herenweg 112.

Het plan voldoet aan de genoemde criteria.

3.3.3 Dorpsvisie Centrum Vinkeveen

Voor het centrum van Vinkeveen is inmiddels de dorpsvisie Centrum Vinkeveen op 6 februari 2014 vastgesteld. Bepaalde onderdelen uit de structuurvisie Centrum Vinkeveen 2007, zoals dat cultuurhistorie de basis is en dat het recreatieve en watergerelateerde imago van Vinkeveen versterkt moet worden, gelden nog steeds.

In de dorpsvisie is voor het gebied tussen de Herenweg en de Plassen, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, aangegeven dat bebouwing in de tweede lijn Vinkeveen een gezicht aan de Plassen kan geven. Nieuwe woningen zijn hier mogelijk. Het gaat hierbij om incidentele villa-achtige bebouwing in een groene setting met het gezicht richting de plassen.

3.3.4 Woonvisie

Met de Woonvisie 'Doorstroming door kwaliteit' bepaalt de gemeente haar visie, ambitie en maatregelen op het gebied van wonen in De Ronde Venen voor de periode tot en met 2020. De gemeente wil graag een vitale en aantrekkelijke woongemeente blijven. Hiervoor is meer doorstroming nodig op de woningmarkt. De woonvisie zet daarom in op het bereiken van meer doorstroming op drie manieren: bouwen voor kwaliteit, beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het vermarkten van De Ronde Venen als woongemeente.

Uit woningbehoefteonderzoek (2012) blijkt dat tot en met 2020 750 tot 1.150 woningen nodig zijn. Deze behoefte kan ruimschoots binnen de huidige rode contouren worden opgevangen door het invullen van inbreidingslocaties en herstructurering. De overige woningcapaciteit binnen de rode contour blijft gereserveerd met het oog op toekomstige behoefte. Waar mogelijk wordt een verbinding met het landschap gelegd. Zichtbaar, beleefbaar en het liefst toegankelijk. Kleinschalige structuren in bebouwing, verbindingen en openbare ruimte, vormen het uitgangspunt. Een monotoon beeld wordt zo veel mogelijk voorkomen.

Op inbreidingslocaties, ofwel bebouwing van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, is de ruimtelijke inpassing maatwerk. Dit houdt in dat per project goed naar de omgeving wordt gekeken. Uitgangspunt is het versterken van kwaliteiten van de bestaande omgeving en stedenbouwkundige structuur.

3.3.5 Welstand De Ronde Venen

In De Nota Welstand De Ronde Venen 2006 is het gemeentelijk welstandbeleid omschreven. Voor dit deel van het historische lint van Vinkebeen geldt een bijzonder welstandsregime. Het handhaven van het a-symmetrisch profiel en van de doorzichten naar het oosten en een eenvormig gebruik van verhardingen, straatmeubiler en beplantingen zijn uitgangspunten voor de onbebouwde ruimte. In de massavorming zijn afwisseling en individualiteit gewenst, gebouwen met een eenvoudige hoofdvorm bestaande uit twee bouwlagen en een kap, met aan-, uit- en opbouwen ondergeschikt aan de hoofdvorm. De detaillering dient zorgvuldig te worden uitgevoerd, het kleurgebruik is terughoudend. Voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande structuur doorbreken kunnen basis van een concreet stedenbouwkundig plan specifieke welstandscriteria worden geformuleerd.

Het onderhavig project voorziet in een toename van bebouwing in dichte pakking, afgestemd op een stedenbouwkundig model uit de Structuurvisie en ingepast in de grotere stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de gestelde criteria. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een welstandstoets.

Het plan is op 28 mei 2015 goedgekeurd door de Commissie Welstand en Monumenten.

4 Omgevingsaspecten

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de realisering van 9 woningen op het perceel Herenweg 112 mogelijk. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot de relevante omgevingsaspecten.

4.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen de geluidsbelasting op de gevels van woningen onderzocht dient te worden. De nieuwe woningen (geluidgevoelige bebouwing) aan de Herenweg 112 zijn gelegen in de onderzoekszone van de N201 (80 km/uur) en de Herenweg (50/30 km/uur) waardoor een akoestisch onderzoek dient te worden verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen te realiseren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Daarnaast is het van belang dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen in dit onderzoek dient te worden aangetoond.

CroonenBuro5 heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting in het plangebied.¹ Het onderzoek is als bijlage opgenomen. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de N201, 8 te projecteren woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. (De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB). Voor de meeste woningen daarvan geldt dat de voorkeursgrenswaarde alleen op de 3e woonlaag wordt overschreden. Vanwege de Herenweg voldoen 2 woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 61 dB. Het betreft woningen die ook vanwege de N201 niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.

Voor de te projecteren woningen die niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zijn geluidbeperkende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onderzocht. Omdat de maatregelen niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn, wordt bij het college van burgemeester en wethouders vanwege beide wegen een hogere waarde verzocht. Er wordt daarbij voldaan aan de criteria en aanvullende eisen cq inspanningsverplichtingen.

Omdat de woningen op een en soms meerdere gevels of geveldelen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is het geluidniveau op die gevels matig en soms slecht. Omdat de woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte hebben, de woonkamer en slaapkamer aan de geluidluwe zijde kan worden gesitueerd en alle woningen dienen te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit, kan worden gesteld dat er sprake is van een goed tot redelijk woon- en leefklimaat en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

¹ CroonenBuro5, Rapport akoestisch onderzoek Herenweg 112, Vinkeveen, RA001-0253232-01B, 18 mei 2015

4.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

In het plangebied worden maximaal 9 woningen mogelijk gemaakt. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden beoordeeld of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor is de 'Grootschalige concentratie- en depositiekaart Nederland' van het RIVM geraadpleegd. Ten aanzien van de maatgevende aspecten, fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), is er voor Vinkeveen het volgende te melden. Voor stikstofdioxide geldt dat de achtergrondconcentratie in Vinkeveen 18,6 µg/m³ (peiljaar 2014) betreft. Voor fijn stof betreft de achtergrondconcentratie 20,2 µg/m³ (peiljaar 2014). Aangezien voor beide stoffen (stikstof en fijn stof) de grenswaarde van 40 µg/m³ niet wordt overschreden, kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Bodem

In het kader van de functieverandering naar wonen is inzicht in de bodemkwaliteit vereist. Het terrein is deels in gebruik als woonboerderij met bijbehorende bebouwing en deels als grasland. Conform het onderzoeksprotocol NVN 5725 is ten behoeve van de onderzoeksstrategie voor de locatie een vooronderzoek uitgevoerd. Uit informatie van het Bodemloket (www.bodemloket.nl) is naar voren gekomen dat mogelijk bodembedreigende activiteiten in de buurt van de locatie Herenweg 112 hebben plaatsgevonden (taxibedrijf, schoonmaakbedrijf). Voor de locatie zelf zijn geen (vroegere) verontreinigende activiteiten bekend.

In het verleden zijn in het veengebied waartoe ook Herenweg 112 behoort, de zo geheten toemaakdekken opgebracht. Dit zijn ophooglagen om de draagkracht en de vruchtbaarheid van de grond te verbeteren. De lagen bestaan uit een mengsel van bagger, mest, stadsvuil en duinzand. Toemaakdek is een historische verontreiniging die tot hooguit begin vorige eeuw is toegepast. Toemaakdek is om die reden onverdacht voor asbest.

In vervolg op het vooronderzoek is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.² Dit vervolgonderzoek conform NEN 5740 bestond uit een veldonderzoek en een analytisch-chemisch onderzoek. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen opgesteld. De toemaakdekken op de oostelijke helft van het terrein worden gekenmerkt door matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen koper, kwik en lood. Op de westelijke helft is dit in mindere mate het geval. In het midden van de westelijke helft van het terrein bevindt zich een puinhoudende laag die licht tot matig met koper, lood en PAK is verontreinigd. De diepere veenlaag vanaf een halve meter onder het maaiveld is licht met barium, koper, kwik, lood en PAK verontreinigd. De licht verhoogde oliewaarde in de mengmonsters wordt vrijwel geheel veroorzaakt door van nature in de bodem voorkomende componenten.

In het grondwater zijn behoudens barium geen van de geanalyseerde componenten in verhoogde concentraties aanwezig.

In het onderzoek is een risicobeoordeling uitgevoerd volgens de provinciale beleidsnotitie 'Beleidskader bodembeheer toemaakdek bebouwd gebied Gemeente De Ronde Venen' (december 2006). Ook is een saneringsadvies opgesteld. Overeenkomstig genoemd beleidskader is nader onderzoek naar de kwaliteit van toemaakdek op perceelsniveau niet zinvol, gezien de heterogeniteit van de verontreiniging in toemaakdek.

Op verzoek van de gemeente is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door PJ Milieu BV.³ Een bodemonderzoek heeft formeel een geldigheidstermijn van 5 jaar, aangezien op de locatie sinds 2008 geen activiteiten meer hebben plaatsgevonden, zijn de resultaten van het onderzoek, volgens PJ Milieu BV, als representatief te beschouwen. Een actualiserend onderzoek wordt dan ook niet zinvol of noodzakelijk geacht. De bodemonderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

² Lankelma Milieuadvies B.V., Herenweg 112 Vinkeveen (De Kop van Vinkeveen), 08.14104, 18 november 2008

³ PJ Milieu BV, Actualiserend bodemonderzoek Herenweg 112 Vinkeveen, 8 januari 2015

Voor het bouwen op en het eventueel afgraven, hergebruiken of afvoeren van de sterk verontreinigde toemaakdekken dient een BUS melding (Besluit uniforme saneringen) te worden gedaan en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden verstuurd. Het uitgevoerde bodemonderzoek is voldoende voor het verrichten van een BUS-melding. Het gehele perceel wordt als ernstig verontreinigd beschouwd. Als saneringsvariant is gekozen voor het ophogen met een halve meter. Als wordt besloten grond op de locatie her te gebruiken wordt aanbevolen om in overleg met het bevoegde gezag een grondstromen- en ontgravingplan op te stellen.

4.4 Externe veiligheid

Om de transporten van gevaarlijke stoffen over wegen en binnenwateren in Nederland in beeld te brengen, heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat zogenoemde risicoatlassen uitgebracht. De risicoatlassen 'wegvervoer', 'hoofdvaarwegen' en 'spoor' brengen de risico's in kaart op het gebied van externe veiligheid, zijnde de veiligheid van mensen die wonen en werken langs wegen en vaarwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De provincie Utrecht heeft door middel van een eigen provinciale risicokaart uitwerking gegeven aan de nationale risicoatlassen. Op deze kaart zijn naast de risicocontouren van transportroutes van gevaarlijke stoffen ook bedrijven die een risicocontour bezitten, opgenomen. Over de N201 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze weg ligt op 85 meter van de weg. Het plangebied ligt zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als buiten het invloedsgebied. Externe veiligheid levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Risicokaart provincie Utrecht met plangebied

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Aan de Herenweg is sprake van een sterke mate van functiemenging. De omgeving van het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Voor dit type gebied kunnen de afstanden uit de VNG-handreiking met één afstandsstap worden verlaagd. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt geen nieuwe woningen mogelijk binnen de hindercirkels van omliggende bedrijven. Daarnaast worden de aanwezige bedrijven niet in hun belangen geschaad.

4.6 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

4.6.1 Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, waarvan de beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken worden uitgevoerd door de stichting Waternet. De doelen van het hoogheemraadschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken aan water in en met de omgeving", waarbij een indeling is gemaakt in de thema's veiligheid, voldoende water, schoon water, afvalwater en maatschappelijke (neven)taken.

Het hoogheemraadschap heeft drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken, zoals vaarweg- en nautische beheer, faciliteren van recreatief medegebruik en zorg voor natuur-, cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het hoogheemraadschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is.

4.6.2 Bestaande situatie

Door het, naast elkaar, voorkomen van de Vinkeveense Plassen, het onverveende bovenland en de droogmakerijen is de waterhuishoudkundige situatie in Vinkeveen tamelijk complex. De bovenlanden, waartoe het plan behoort, maken deel uit van dezelfde bemalingseenheid als de Vinkeveense Plassen.

Het grondwaterpeil wordt hier 60 tot 80 cm onder het maaiveld gehouden. Er is sprake van een permanente kwelstroom naar de lager gelegen droogmakerijen. Een deel van het oppervlaktewater, dat niet ten goede komt aan het grondwater, stroomt via een fijnmazig stelsel van sloten af naar de Vinkeveense Plassen. Via de Geuzensloot en de Angstel wordt het water uitgeslagen op het Amsterdam-Rijnkanaal. De Herenweg heeft een dubbelrol als weg en als waterkering voor de Vinkeveense Plassen.

In de huidige situatie is het plangebied aan de Herenweg in gebruik als woonperceel, waarop één woning aan de Herenweg is gesitueerd. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Binnen de kern- en beschermingszones gelden de verboden tot werkzaamheden die het waterkerend vermogen van de waterkeringen kunnen aantasten (zoals het graven, het oprichten van bouwwerken, het verrichten van boringen etc.) zoals opgenomen in de Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

4.6.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de huidige woning en oprichting van negen nieuwe woningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van het overzicht verhard oppervlak - water d.d. 26 februari 2015. Om een indicatie te geven van de toekomstige situatie is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Oppervlakte verharding	343	2.160
Onverhard terrein	3.404	1.397
Totaal terrein	3.747	3.557

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 1.817 m² tot gevolg hebben. Voor plannen met meer dan 1.000 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 5.000 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Aangezien het plangebied binnen stedelijk gebied ligt en er sprake is van meer dan 1.000 m² verharding is compensatie noodzakelijk. In overleg met Waternet is besproken dat er 181,7 m² (10%) extra water om het perceel wordt gerealiseerd ter compensatie van de verharding. Ten behoeve van het plan wordt 537 m² aan oppervlaktewater gedempt en 727 m² van het terrein wordt ontgraven ten behoeve van oppervlaktewater. In totaal wordt 190 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd, hiermee wordt ruim 10% aan toename van oppervlakteverharding gecompenseerd.



Situatietekening waterlijn bestaand en nieuw (Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan bv, 7 april 2014)

In het bouwplan is niet voorzien in ondergrondse bebouwing. Hierdoor is niet of nauwelijks een negatieve invloed op het grondwater te verwachten.

Met de bouw van de woningen in de oeverzone en in het water wordt de oeverlijn aangepast. Voor werkzaamheden aan de oever en voor het bouwen in water (woningen en steigers) is ontheffing van de Keur noodzakelijk. In het plangebied wordt oppervlaktewater toegevoegd ten behoeve van aanlegplaatsen bij de woningen. Dit geeft een langere oeverlijn en het leidt tot verbreding van de watergangen.

De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. De afvoer van het hemelwater van schone verharde oppervlakken (daken e.d.) zal plaatsvinden over het terrein richting het aangrenzende oppervlaktewater.

Het bouwplan wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke normering voor duurzaam bouwen. Hiermee volgt het gemeentelijk beleid het beleid van het Hoogheemraadschap.

4.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering.

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig.

4.7.2 Soortbescherming

Het Adviesbureau Mertens heeft een verkennend veldonderzoek in het plangebied uitgevoerd naar het voorkomen van wettelijk beschermde planten- en diersoorten en om, bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan.⁴ Er is vastgesteld dat het voorkomen van vissen (bittervoorn, kleine modderkruiper) niet kan worden uitgesloten. Tevens kunnen effecten op deze soorten niet worden uitgesloten. Er komen daarnaast algemene broedvogels voor. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels is het noodzakelijk dat wordt gewerkt buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen. Voor overige matig of zwaar beschermde soort(groep)en is het uitloopegebied en de directe omgeving verder volledig ongeschikt. Er komen wel algemene licht beschermde zoogdieren en amfibieën voor. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Op grond van bovenstaande analyse heeft Adviesbureau Mertens het voorkomen van beschermde vissen en de eventuele verspreiding en het terreingebruik inzichtelijk gemaakt.⁵ Er zijn zes vissoorten vastgesteld die alle niet beschermd of bedreigd zijn. De westelijke wateren zijn ook minder geschikt voor vissen. Als werkzaamheden aan de wateren worden uitgevoerd zijn er voldoende ontsnappingsmogelijkheden. De activiteiten zijn daarnaast van tijdelijke aard en er is voldoende alternatief leefgebied aanwezig.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van woningbouwlocatie op het perceel Herenweg 112 te Vinkeveen is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

4 Adviesbureau Mertens, Quick scan Flora- en faunawet Herenweg 112 te Vinkeveen, 2015.1925, april 2015

5 Adviesbureau Mertens, Visonderzoek ter plaatse van en direct rond perceel Herenweg 112 te Vinkeveen. 2015.1958, april 2015

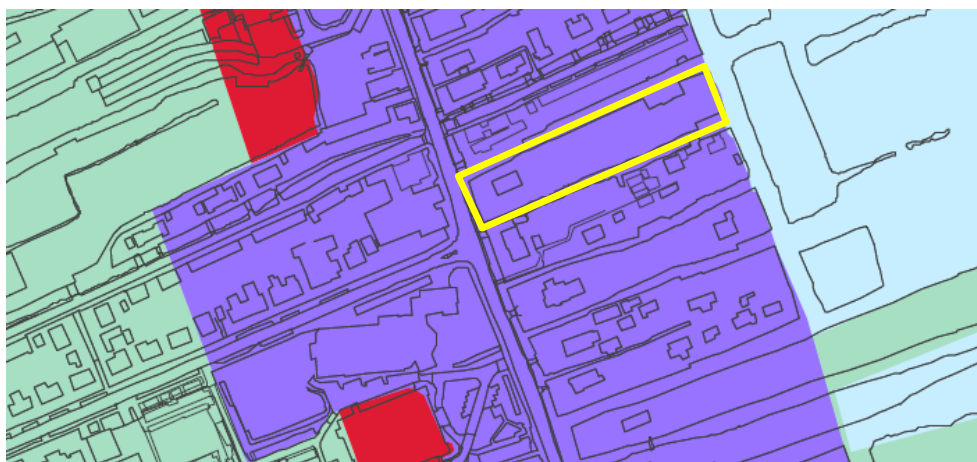
4.8 Cultuurhistorie en archeologie

In de Herenweg is een belangrijk deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van Vinkeveen nog duidelijk afleesbaar. Bij de occupatie van het veengebied vormde de Herenweg de ontginningsbasis. Vanaf deze weg werden de achterliggende veengronden ontgonnen voor de landbouw en later voor de winning van turf. Deze wijze van ontginnen heeft geleid tot een smalle verkaveling welke typerend is voor tot de laat middeleeuwse veenontginningen. De kavels werden van elkaar gescheiden door een sloot. Daardoor ontstonden smalle percelen, die ook nu nog in de parcellering langs de Herenweg zijn te herkennen.

Met name de bebouwing langs de oostzijde van de Herenweg heeft een nog oorspronkelijke uitstraling en door de landschappelijk fraaie doorzichten tussen de smalle kavels is hier sprake van 'waardevol bebouwd gezicht'. Aan de westzijde van de Herenweg doet deze kwaliteit zich minder voor, wel is het totale lint als zodanig gekwalificeerd als gebied met hoge structurele waarden in cultuurhistorisch opzicht. Voor de locatie Herenweg 112 liggen deze waarden in het herkenbare beloop van de Herenweg, de structuur van de kavel en in de nog aanwezige bebouwing. Het perceel bevat een langhuisboerderij afkomstig uit de tijd tussen 1850 en 1900. Dit gebouw is karakteristiek voor deze omgeving, maar geen monument.

Het project laat het beloop van de Herenweg en de karakteristieke kavelstructuur ongemoeid. Wel zal de nieuwe bebouwing en inrichting het aanzien van de kavel sterk veranderen in een meer 'stedelijke' omgeving. Behoud van de bestaande bebouwing en inrichting is echter vanwege de zeer slechte toestand geen optie.

De gemeente heeft een archeologische beleidskaart opgesteld om in beeld te brengen waar archeologische waarden in de bodem zitten of verwacht kunnen worden. Het oorspronkelijke boerderijenlint, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, is aangemerkt als archeologisch waardevol gebied. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en bij een oppervlakte groter dan 50 m² moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Ronde Venen met in geel het plangebied

Voor de bepaling van de archeologische verwachtingswaarde voor de locatie is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BAAC.⁶ Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Bureau onderzoek

Het oude dorpslint, waarvan ook de planlocatie deel uitmaakt, is genoemd als terrein van hoge archeologische waarde. Op basis van het bureauonderzoek kan aan het plangebied een middelhoge verwachting voor archeologische waarden (vuursteenplaatsen) uit de steentijd worden toegekend. Dergelijke archeologische resten bevinden zich op een diepte van 8 à 9 m –mv.

Voor zover bekend is het plangebied in 1830 onbebouwd. Halverwege de 19e eeuw is er een boerderij gebouwd in het westelijke deel van het plangebied, waarbij de mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw van deze boerderij eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zijn geraakt. Desondanks bevat het westelijk deel een hoge archeologische verwachting voor de periode vanaf de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd B. Dit vanwege het feit dat het vooralsnog onduidelijk is of het perceel als gevolg van (sub)recente bodemwerkzaamheden verstoord is geraakt. Voor de periode vóór de veenvorming, de steentijd, geldt een middelhoge archeologische verwachting.

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend voor de periode late middeleeuwen tot nieuwe tijd B. Voor de steentijd is een middelhoge verwachting op archeologische vondsten op grotere diepte, namelijk circa 8 a 9 meter diep. Deze zullen niet door de werkzaamheden worden beroerd. In het bureauonderzoek is geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) uit te voeren om zo de intactheid van de bodem te bepalen en om eventueel aanwezige archeologische waarden vanaf de late middeleeuwen in kaart te brengen.

Inventariserend veldonderzoek

Tijdens het inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) zijn verschillende restanten gevonden, variërend binnen de periode 1500-1900 AD. Op basis van de aangetroffen voorwerpen en de ligging binnen de historische dorpskern van Vinkeveen is hier mogelijk een nederzetting/boerderij daterende tussen 1100 en 1600 AD aanwezig. De vondsten bevestigen de conclusies uit het bureauonderzoek, namelijk een hoge verwachtingswaarde van archeologische resten uit de late middeleeuwen 25 cm onder maaiveld.

Gezien de hoge verwachting vanaf 25 cm –mv en de geplande bodemverstoring tot circa 40/50 cm -mv is de kans groot dat de voorgenomen ontwikkeling eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd. Derhalve adviseert BAAC bv dat een proefsleuvenonderzoek nodig is, om vlakdekkend de aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen.

6 BAAC, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, V-10.0344, december 2010

In overleg met de regionale archeoloog van de Milieudienst Zuidoost Utrecht heeft de gemeente De Ronde Venen besloten om het advies van BAAC bv goeddeels te volgen. In afwijking hiervan is door de gemeente besloten dat eerst twee karterende proefsleuven moeten worden aangelegd.

Proefsleuvenonderzoek

Inmiddels is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.⁷ Dit onderzoek is voor advies neergelegd bij de regioarcheoloog van de Milieudienst Zuidoost Utrecht. De gemeente heeft per brief d.d. 24 oktober 2011 laten weten dat besloten is, conform het advies van de regioarcheoloog, het plangebied voor de beoogde ontwikkeling vrij te geven. Het plangebied wordt niet archeologisch vrijgegeven dieper dan voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is, omdat het mogelijk is dat zich dieper in de grond nog prehistorische resten bevinden.

Na het proefsleuvenonderzoek is er een nieuw ontwerp voor het plangebied gemaakt. Dit ontwerp heeft geen diepere verstoringsdiepte dan het ontwerp op basis waarvan het archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente De Ronde Venen is actief op het gebied van duurzame ontwikkeling en heeft daarvoor verschillende beleidsdocumenten vastgesteld, waarin ambities zijn opgenomen. Om ervoor te zorgen dat bij nieuwbouw daadwerkelijk energiebesparing plaatsvindt en deze op duurzame wijze wordt ingericht, wordt vooral in de notitie 'Duurzaamheidsambitie voor projecten' ingegaan op de eisen die in dit kader van belang zijn. Deze eisen gelden voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Bij projecten met meer dan 9 woningen is het in acht nemen van de eisen verplicht. Voor bestaande bouw én projecten met minder dan 9 woningen, wordt op basis van vrijwilligheid gewerkt. In dit verband is de communicatie richting de bewoners en gebruikers van belang.

Het onderhavige bouwproject kunnen niet alle aspecten van (gelijk) gewicht of belang zijn. Wel is in de opzet van het plan, gegeven de situatie en het specifieke programma, en in het ontwerp van de woningen, zo veel mogelijk rekening gehouden met de gemeentelijk ambities voor duurzaamheid.

Duurzaam bouwen veronderstelt een zodanige bouwwijze dat de belasting van het milieu zo gering mogelijk is. Op het stedenbouwkundig schaalniveau is het zuinig omgaan met de ruimte een belangrijk principe voor duurzaamheid. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1) levert het volgende op:

Stap 1: Actuele regionale behoefte

In de gemeentelijk structuurvisie en woonvisie is aangegeven dat er binnen de gemeente een woningbouwbehoefte ligt van 750 tot 1.150 woningen tot aan 2020. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier aan bijgedragen. Er wordt voorzien in een actuele regionale behoefte

⁷ De Steekproef, Rapport karterend proefsleuvenonderzoek Herenweg 112, Vinkeveen, 2011-04/12, juni 2011

Stap 2: Mogelijkheid tot voorzien van behoefte in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en er is sprake van een herstructurering. Het gaat om een inbreidingslocatie waarbij verouderd grondgebruik en verouderde bebouwing plaats maken voor nieuwe bebouwing overeenkomstig de eisen van deze tijd.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.10 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een m.e.r. verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen.

Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

In onderhavig geval is in het kader van de haalbaarheid van het initiatief onderzoek gedaan naar alle relevante omgevingsaspecten (zie paragraaf 4.1 tot en met 4.8). Gebleken is dat de onderhavige ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is en dat kan worden voldaan aan de wettelijke normen. Er is binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van een (zeer) gevoelig gebied. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit oogpunt van de milieuhygiënische inpasbaarheid zijn er geen bezwaren. Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het verrichten van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente De Ronde Venen is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Kom Vinkeveen' om 9 woningen mogelijk te maken op het perceel Herenweg 112. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.



voorgevel (oost)



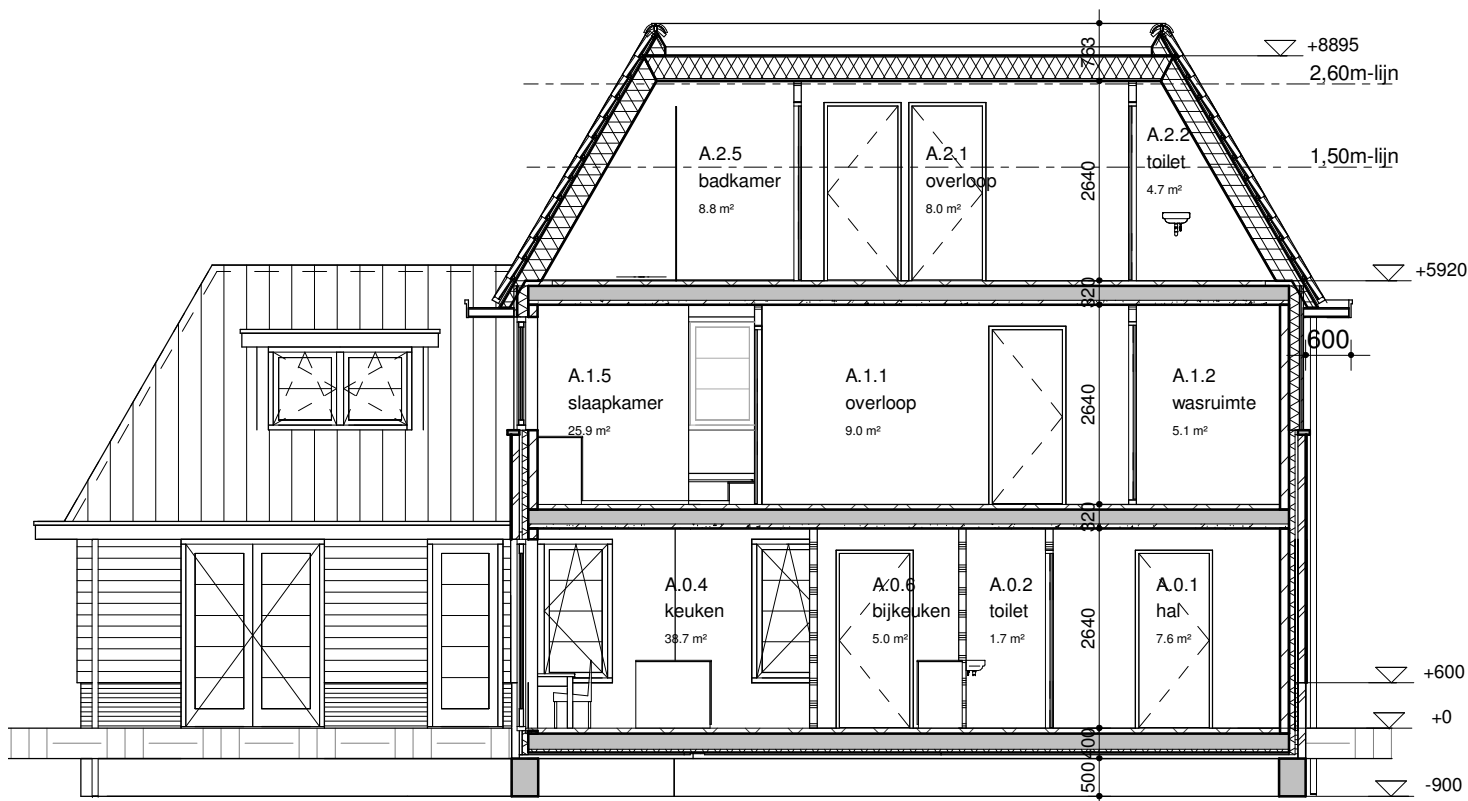
rechter zijgevel (zuid)



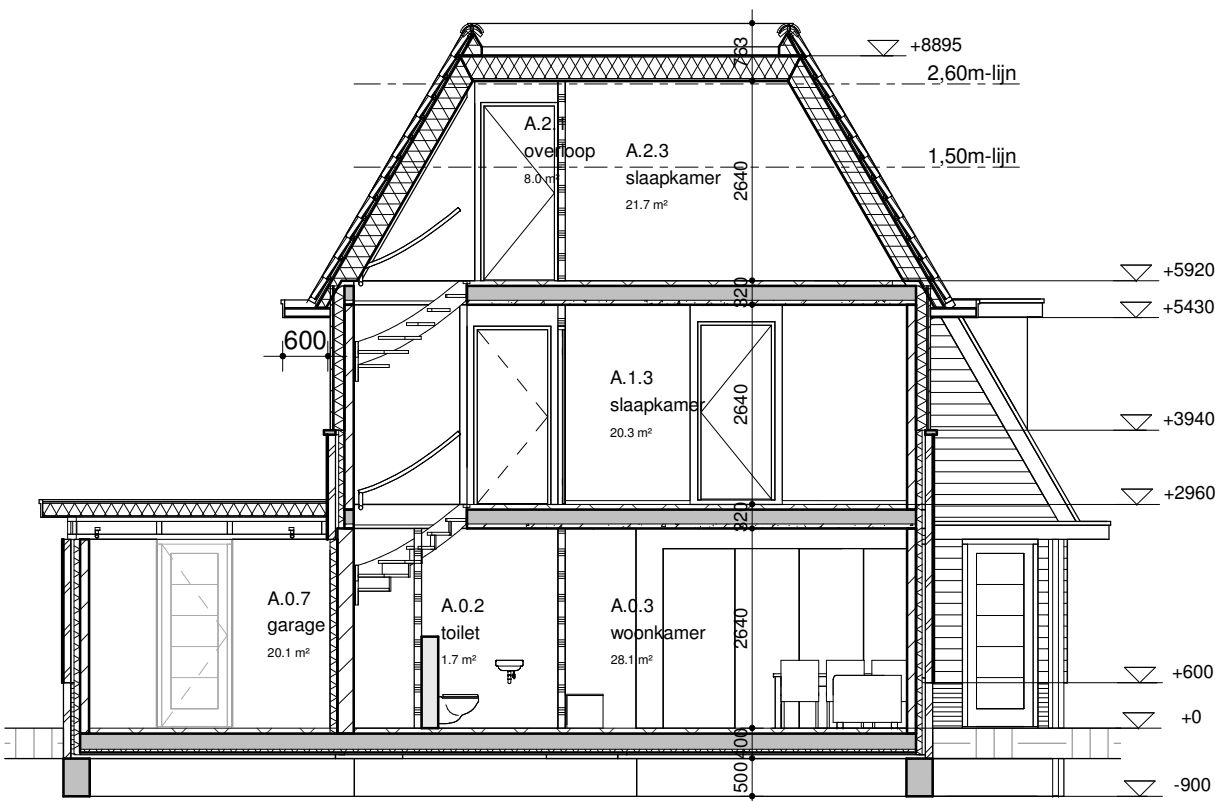
achtergevel (noord)



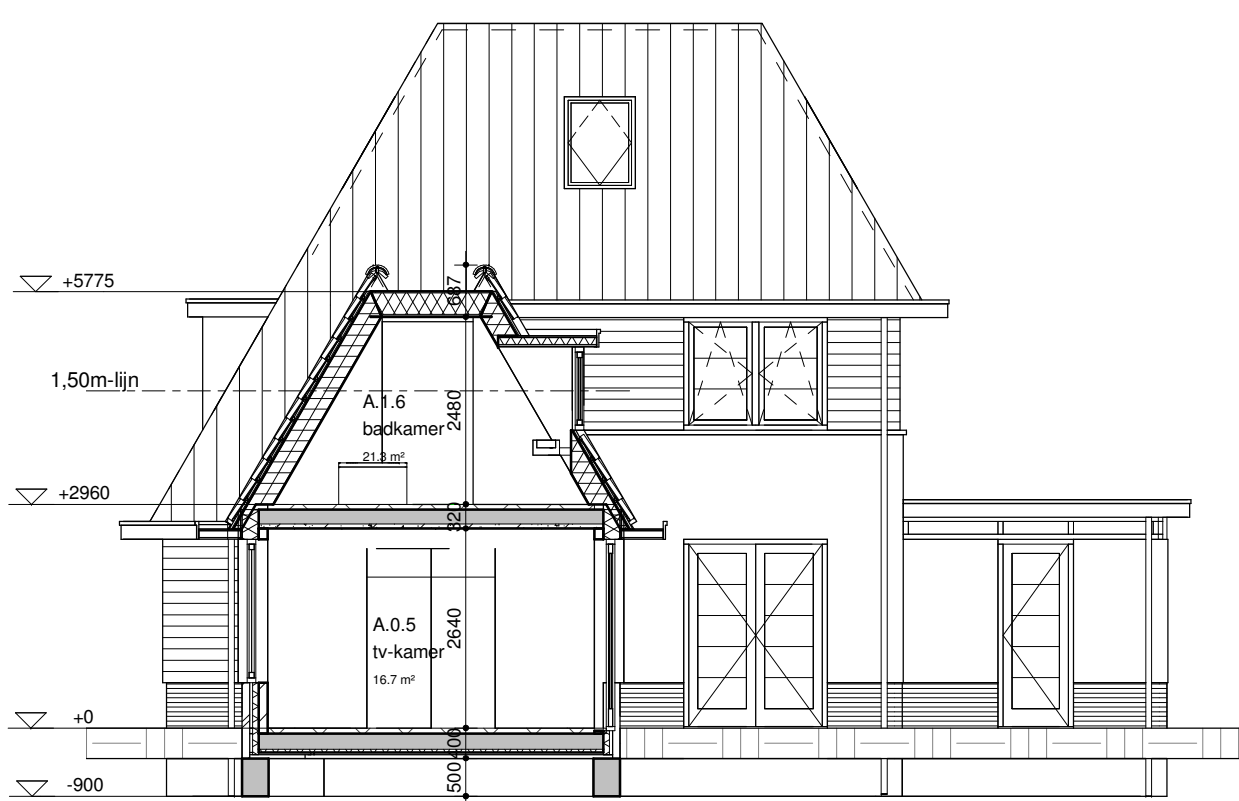
linker zijgevel (west)



Doorsnede A (A)



Doorsnede B (A)

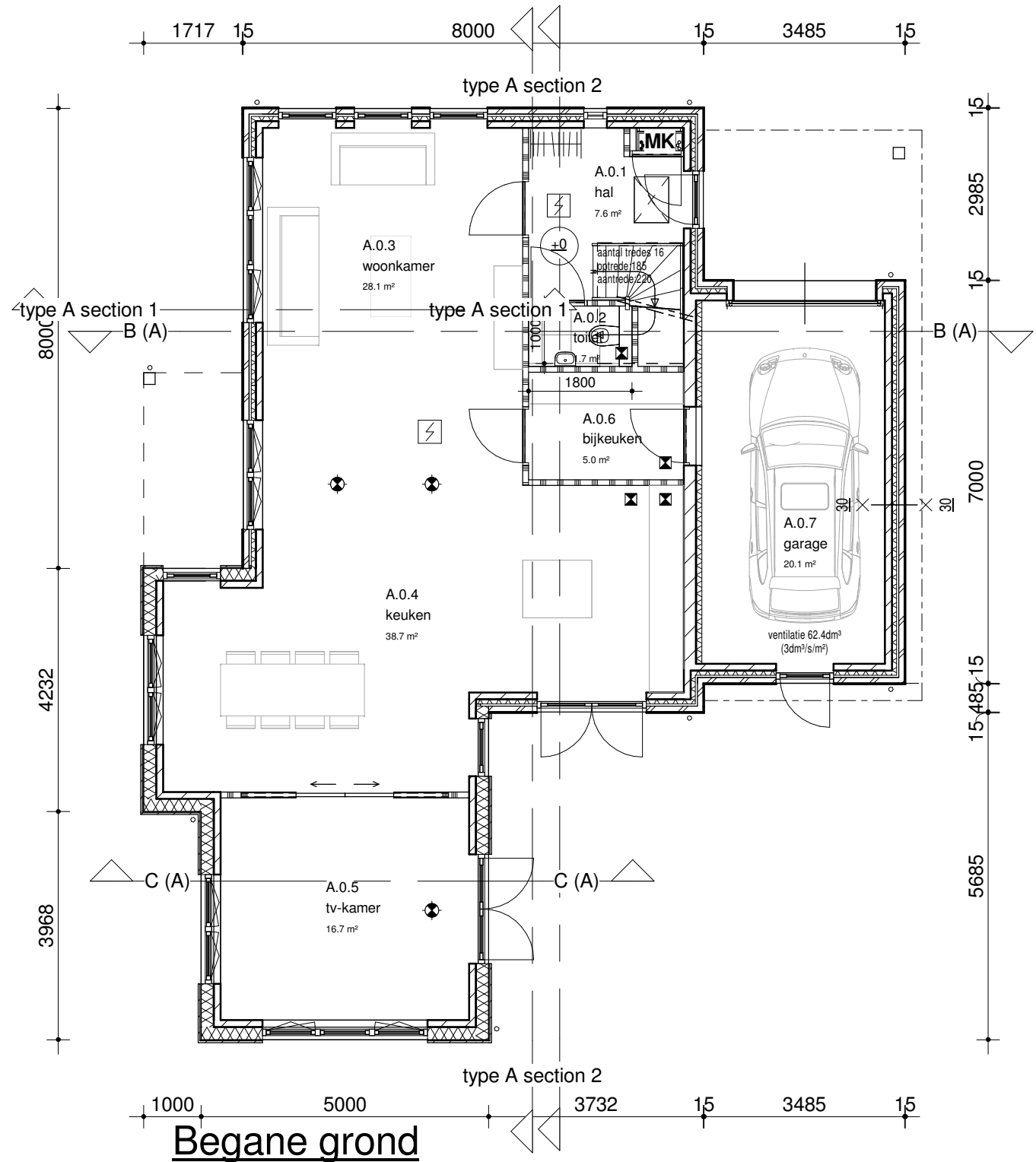


Doorsnede C (A)

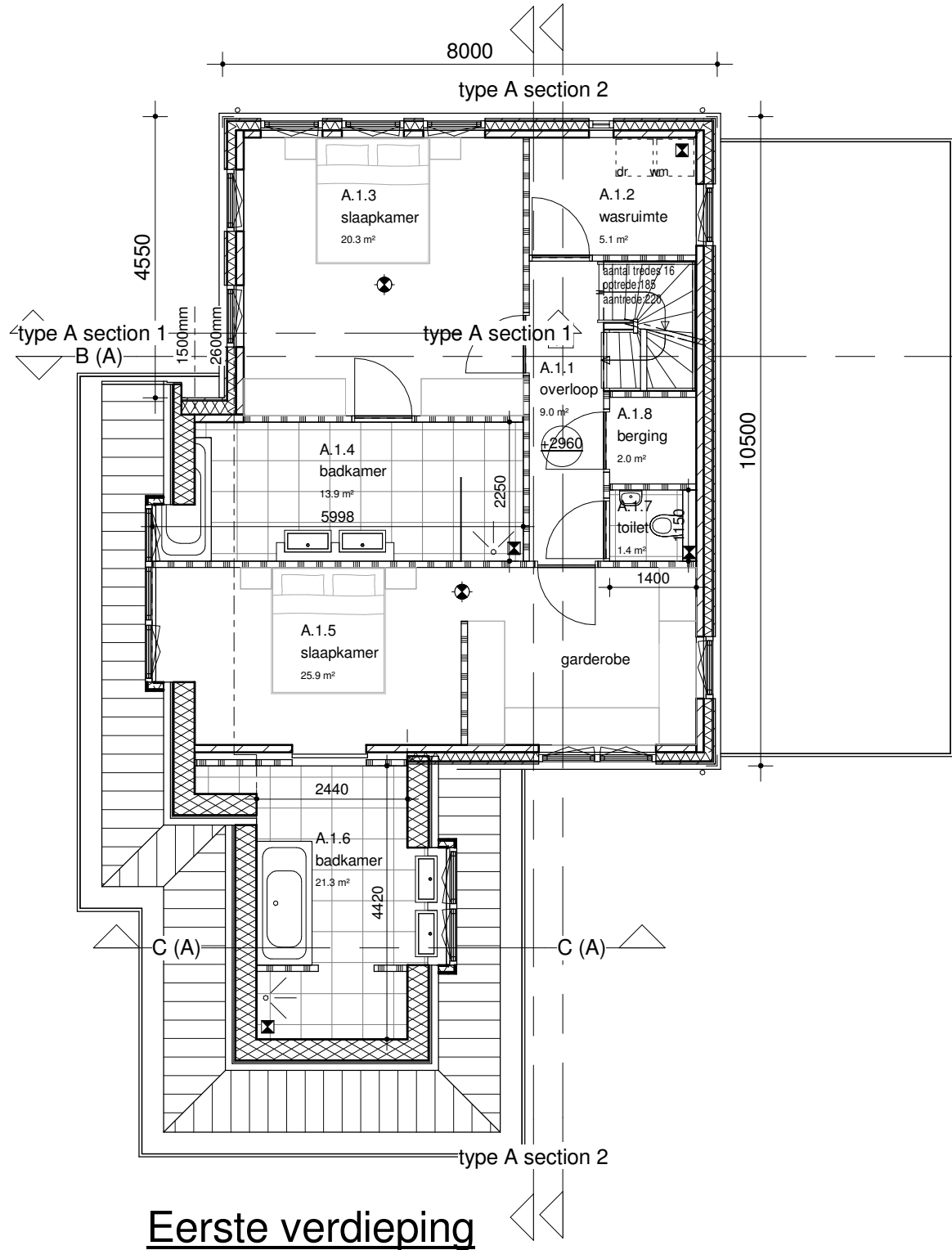


3D-impressie type A

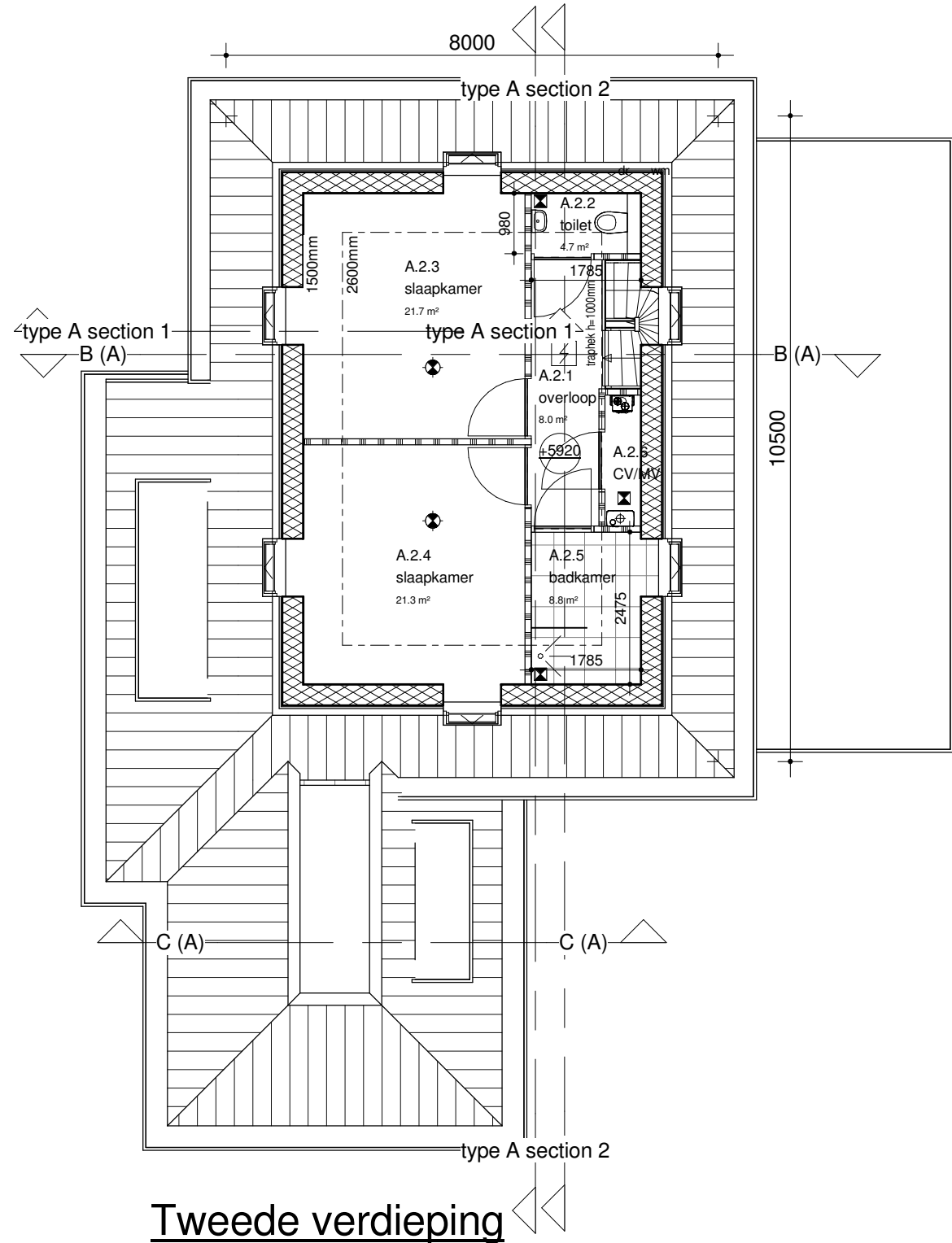
ruimteoverzicht type A				
Nr	bouwbe sluit	Ruimte	Opp	
A.0.1	verkeersruimte	hal	7.5 m²	
A.0.2	toilet	toilet	1.5 m²	
A.0.3	verkeersruimte	woonkamer	28.0 m²	
A.0.4	verkeersruimte	keuken	38.5 m²	
A.0.5	verkeersruimte	tv-kamer	16.5 m²	
A.0.6	verkeersruimte	bijkeuken	5.0 m²	
A.0.7	stallingsruimte	garage	20.0 m²	
A.1.1	verkeersruimte	overloop	9.0 m²	
A.1.2	verkeersruimte	wasruimte	5.0 m²	
A.1.3	verkeersruimte	slaapkamer	20.5 m²	
A.1.4	badruimte	badkamer	14.0 m²	
A.1.5	verkeersruimte	slaapkamer	26.0 m²	
A.1.6	badruimte	badkamer	21.5 m²	
A.1.7	toilet	toilet	1.5 m²	
A.1.8	opslagruimte	berging	2.0 m²	
A.2.1	verkeersruimte	overloop	8.0 m²	
A.2.2	opslagruimte	toilet	4.5 m²	
A.2.3	verkeersruimte	slaapkamer	21.5 m²	
A.2.4	verkeersruimte	slaapkamer	21.5 m²	
A.2.5	badruimte	badkamer	9.0 m²	
A.2.6		CV/MV	3.0 m²	
			284.5 m²	



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Situatie type A

1 : 1000

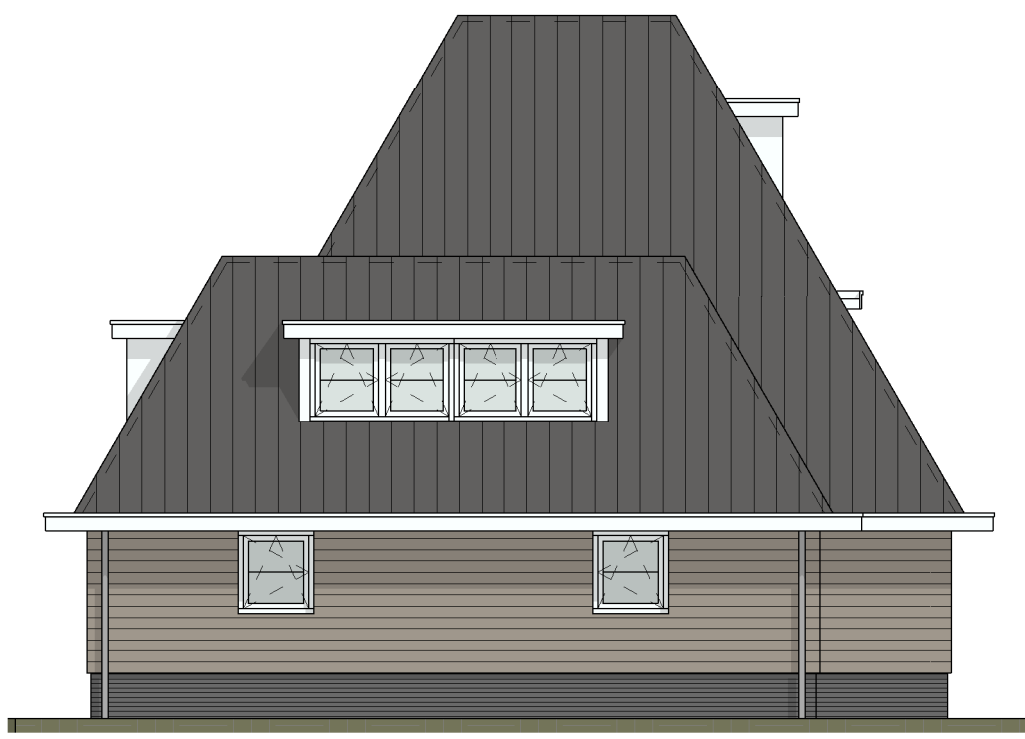
Veenweg 149 3641 SJ Mijrecht	Projectnummer 2012078	Omschrijving Definitief ontwerp type A	Datum 19-02-2015
Postbus 299 3640 AG Mijrecht	Project Nieuwbouw 9 woningen aan de Herenweg 112, te Vinkeveen	Fase / Status Definitief / Voorlopig	Wijzigingsdatum B 26-05-2015
t: 0297 239 259	Projectadres Vinkeveen	Formaat A1	Getekend dgr
info@hvwanderlaan.nl www.hvwanderlaan.nl	Opdrachtgever Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert Amsterdam	Schaal 1:100	Tekeningnummer A-01D B



voorgevel (noord)



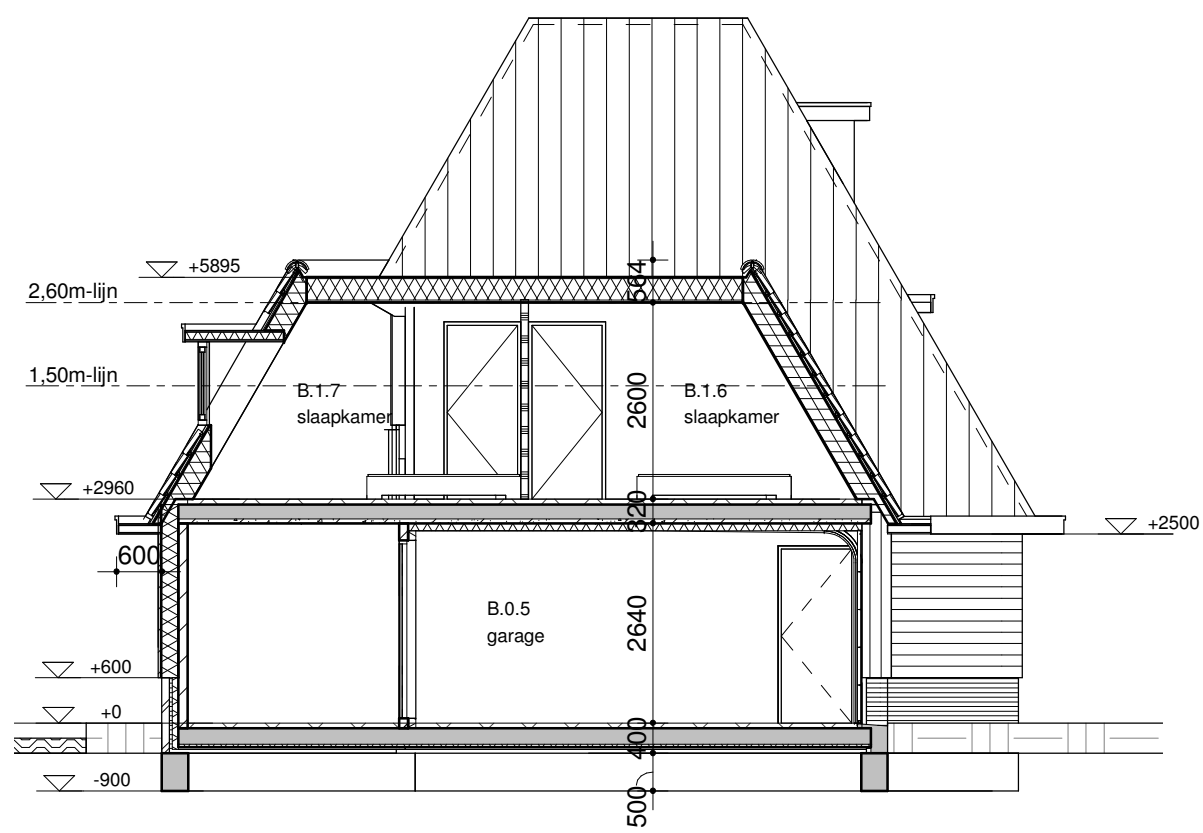
rechter zijgevel (west)



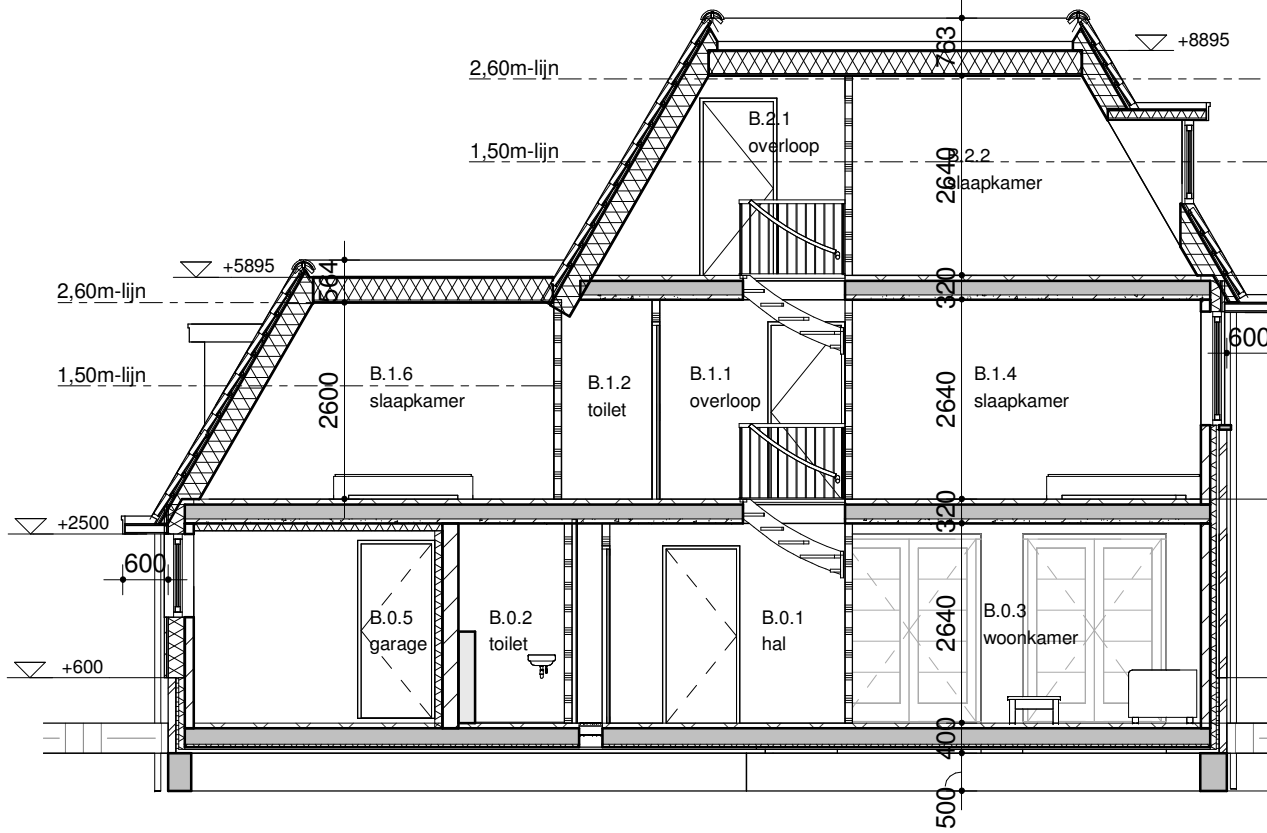
achtergevel (oost)



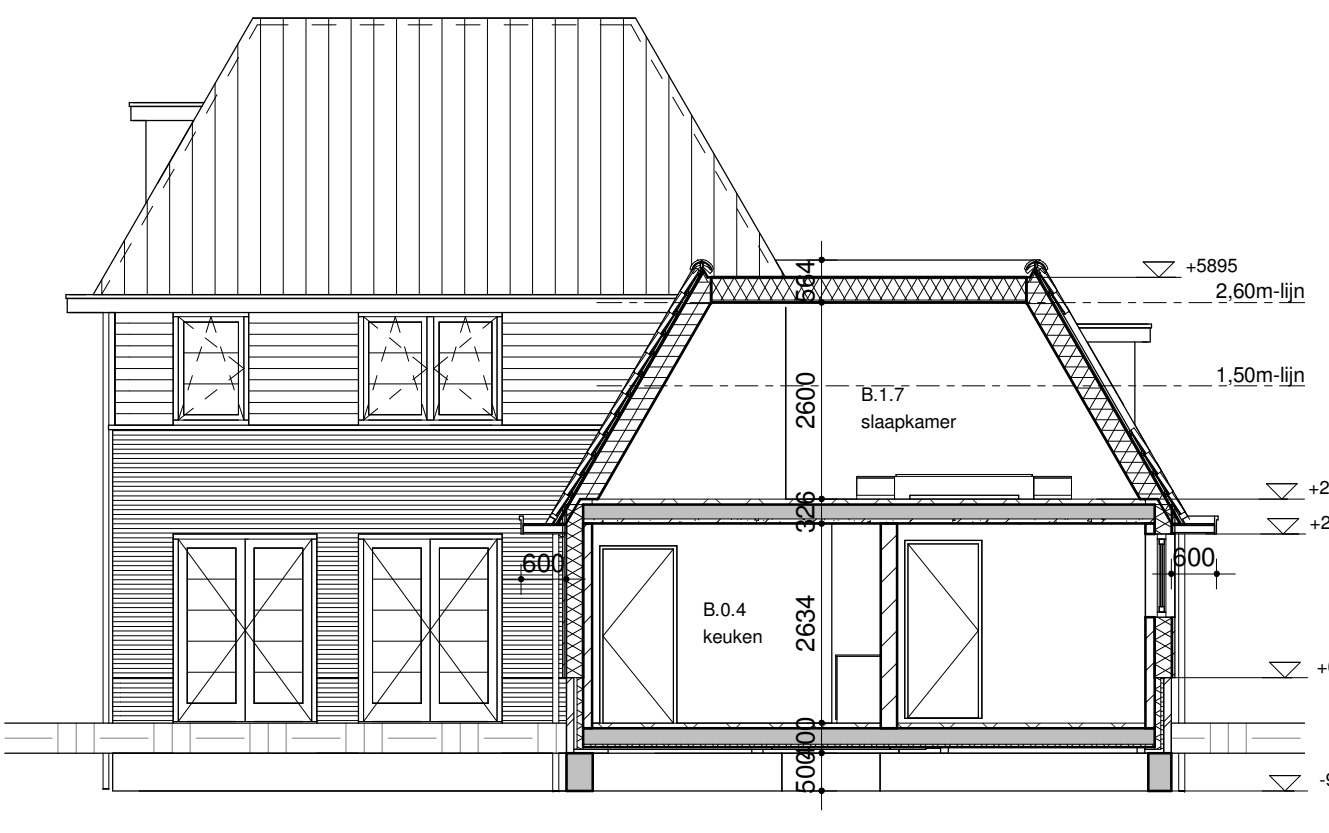
linker zijgevel (zuid)



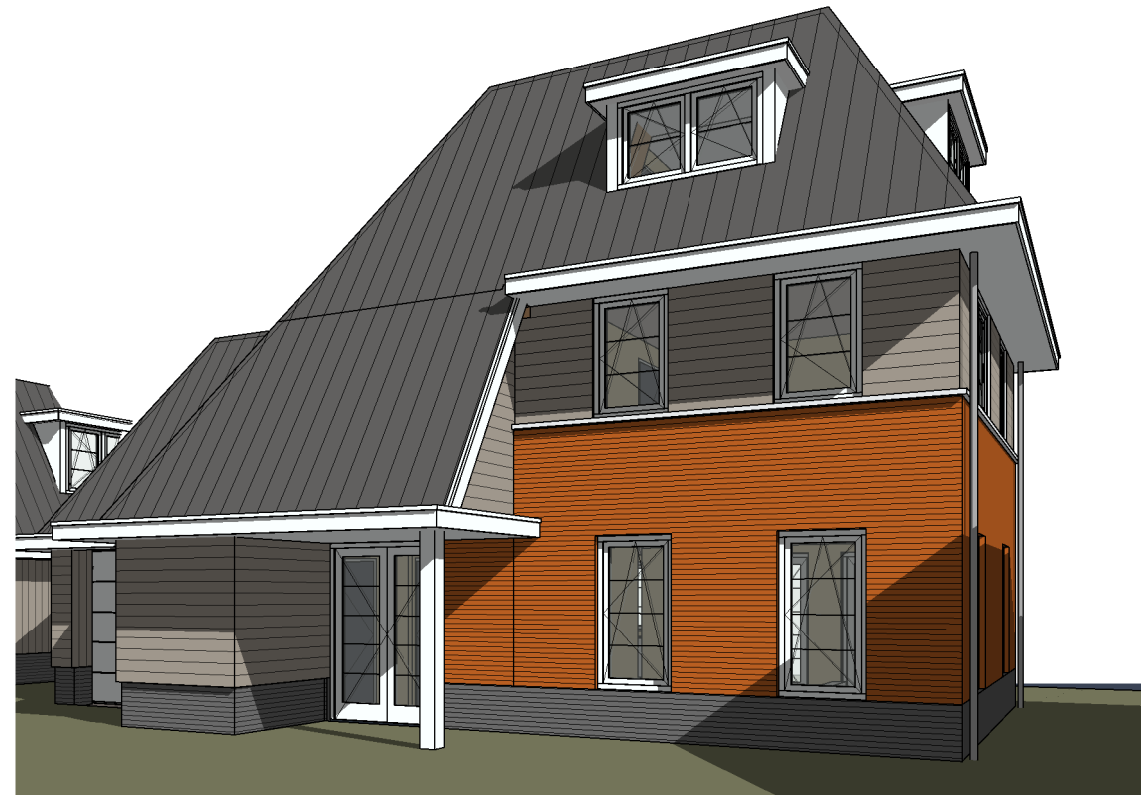
Doorsnede A (B)



Doorsnede B (B)

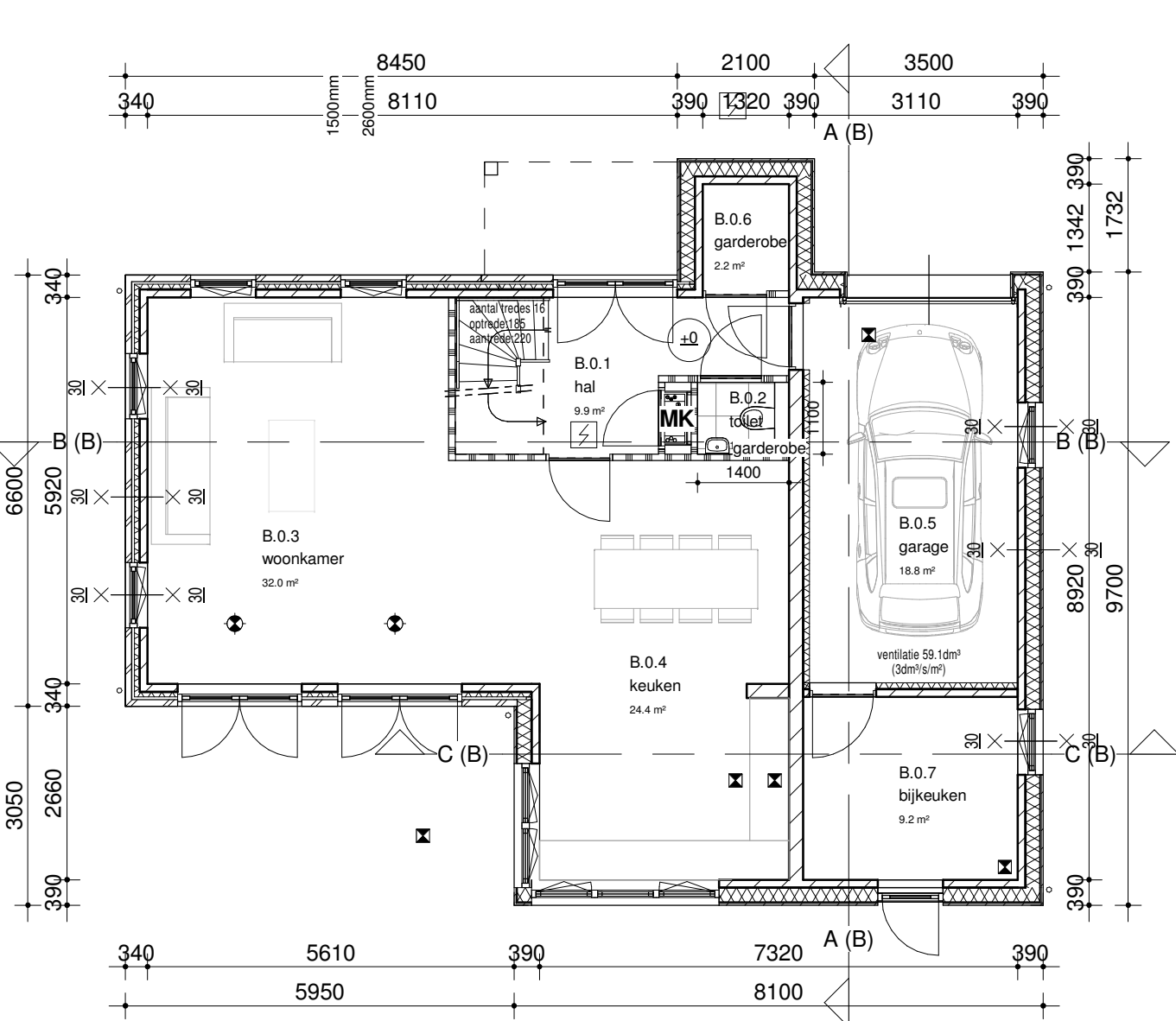


Doorsnede C (B)

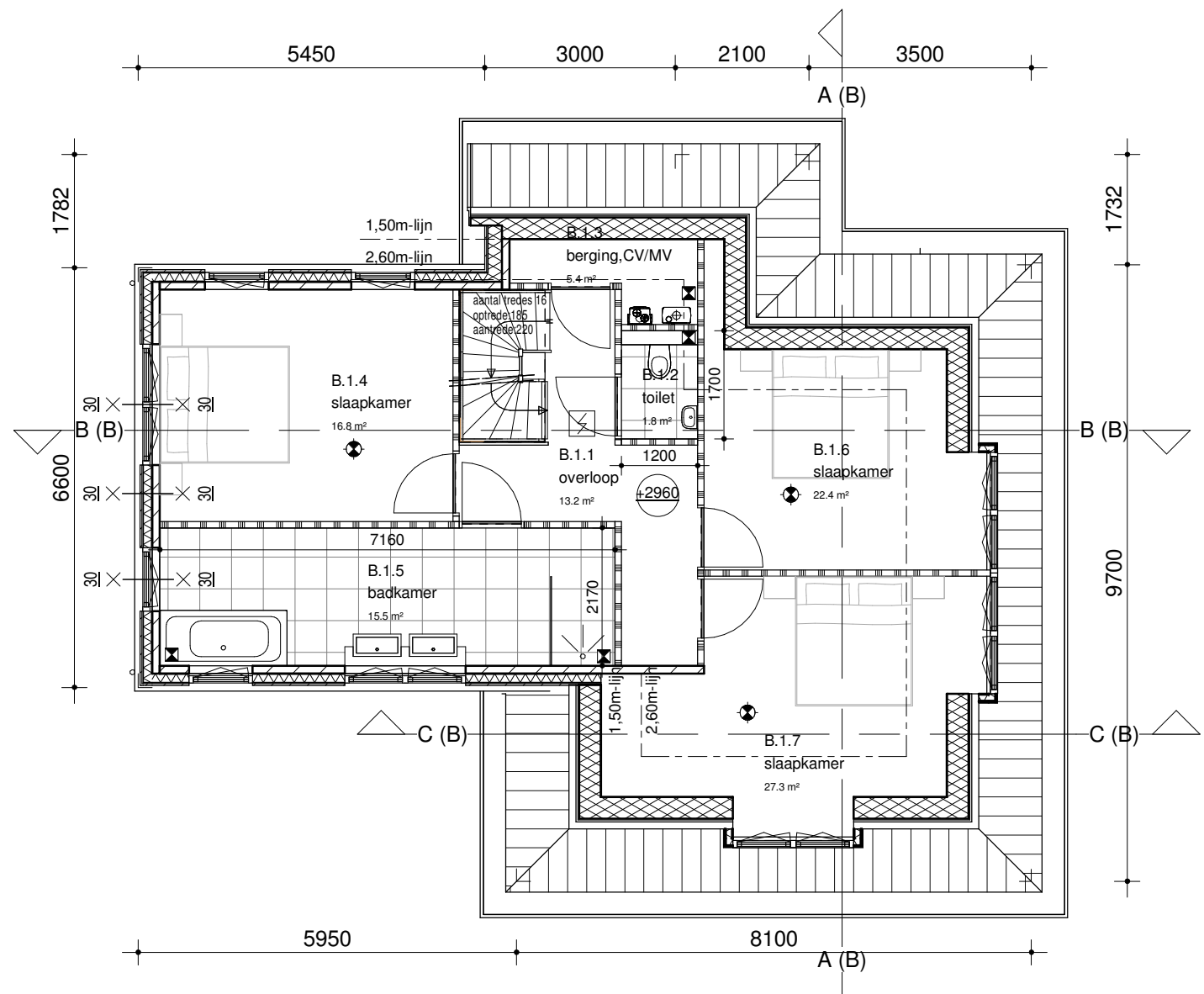


3D-impressie type B

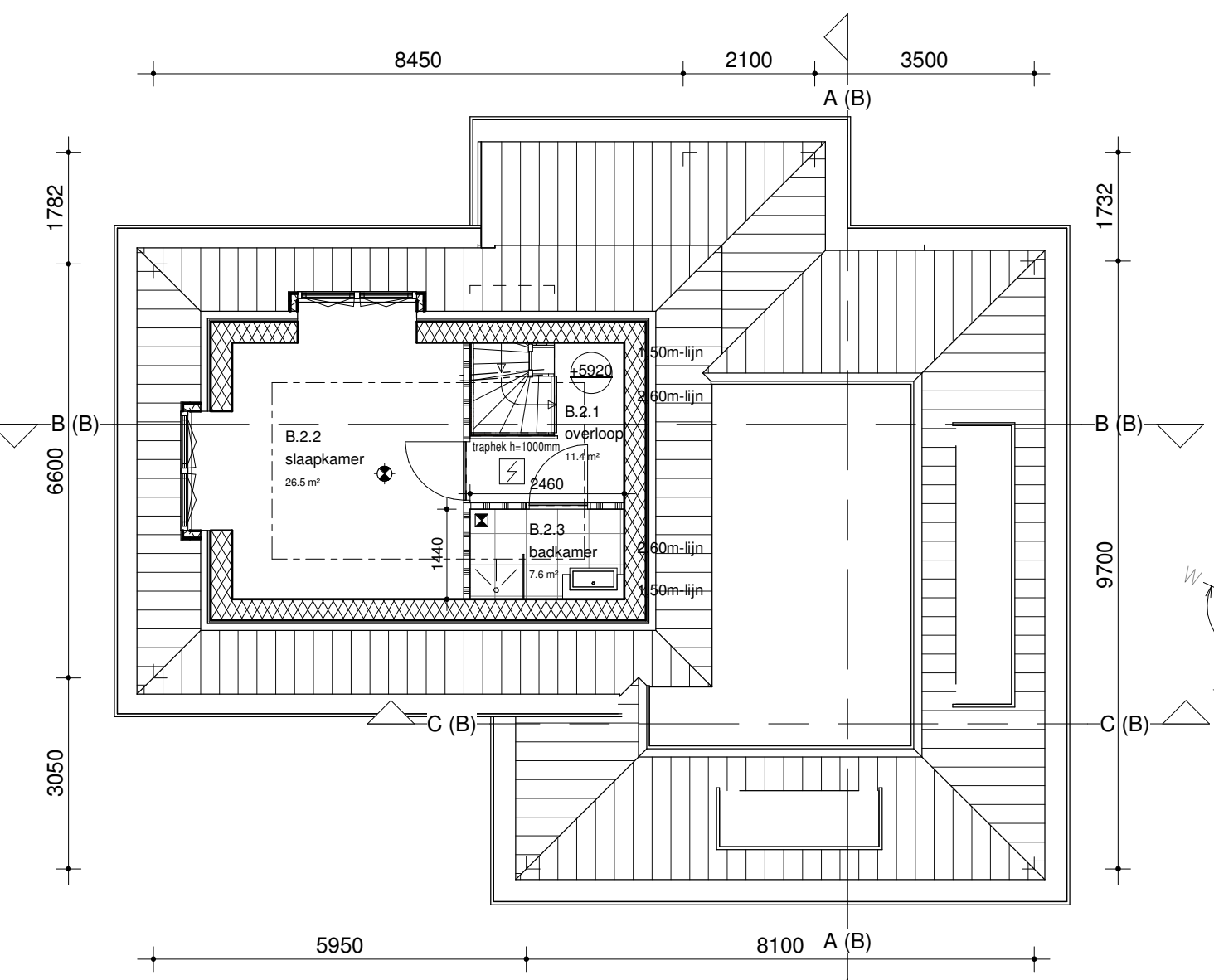
ruimteoverzicht type B			
Nr	bouwbe sluit	Ruimte	Opp
B.0.1	verkeersruimte	hal	10.0 m²
B.0.2	toilet	toilet	1.5 m²
B.0.3	verblifsruimte	woonkamer	32.0 m²
B.0.4	verblifsruimte	keuken	24.5 m²
B.0.5	stallingsruimte	garage	19.0 m²
B.0.6	overige ruimte	garderobe	2.0 m²
B.0.7	overige ruimte	bijkeuken	9.0 m²
B.1.1	verkeersruimte	overloop	13.0 m²
B.1.2	toilet	toilet	2.0 m²
B.1.3	overige ruimte	berging, CV/MV	5.5 m²
B.1.4	verblifsruimte	slaapkamer	17.0 m²
B.1.5	badruimte	badkamer	15.5 m²
B.1.6	verblifsruimte	slaapkamer	22.5 m²
B.1.7	verblifsruimte	slaapkamer	27.5 m²
B.2.1	verkeersruimte	overloop	11.5 m²
B.2.2	verblifsruimte	slaapkamer	26.5 m²
B.2.3	badruimte	badkamer	7.5 m²
			245.5 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Situatie type B

1 : 1000

Veenweg 149
3641 SJ Mijdrecht

Postbus 299
3640 AG Mijdrecht

t: 0297 239 259

info@hwwvanderlaan.nl
www.hwwvanderlaan.nl

Projectnummer
2012078

Project
Nieuwbouw 9 woningen aan de
Herengweg 112, te Vinkeveen

Projectadres
Vinkeveen

Opdrachtgever
Ontwikkelings Maatschappij
Buitenverldent Amsterdam

Omschrijving
Definitief ontwerp type B

Fase / Status
Definitief / Voorlopig

Formaat
A1

Schaal
1:100

Datum
02-04-2015

Wijzigingsdatum
C 26-05-2015

Getekend
dgr

Tekeningnummer
B-01D C



ARCHITECTEN- EN INGENIEURSBUREAU
www.hwwvanderlaan.nl

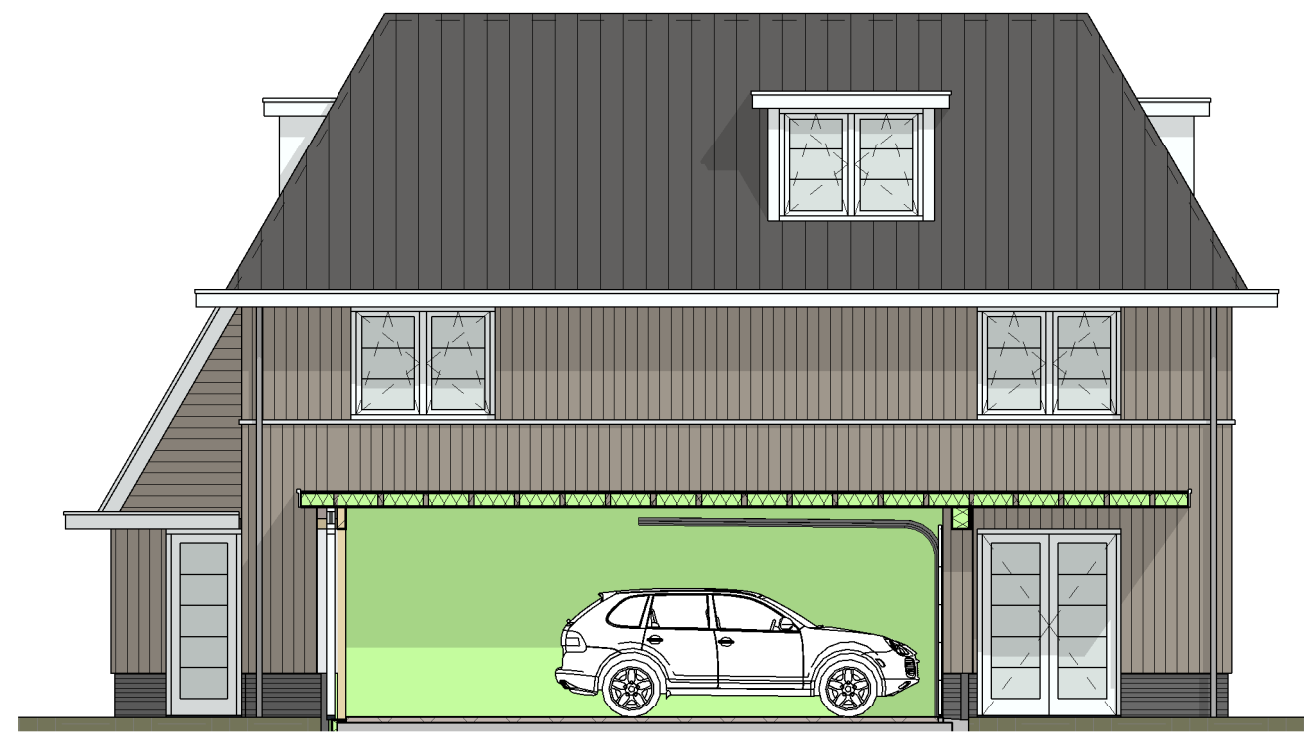
H.W. van der Laan b.v.



voorgevel (noord)



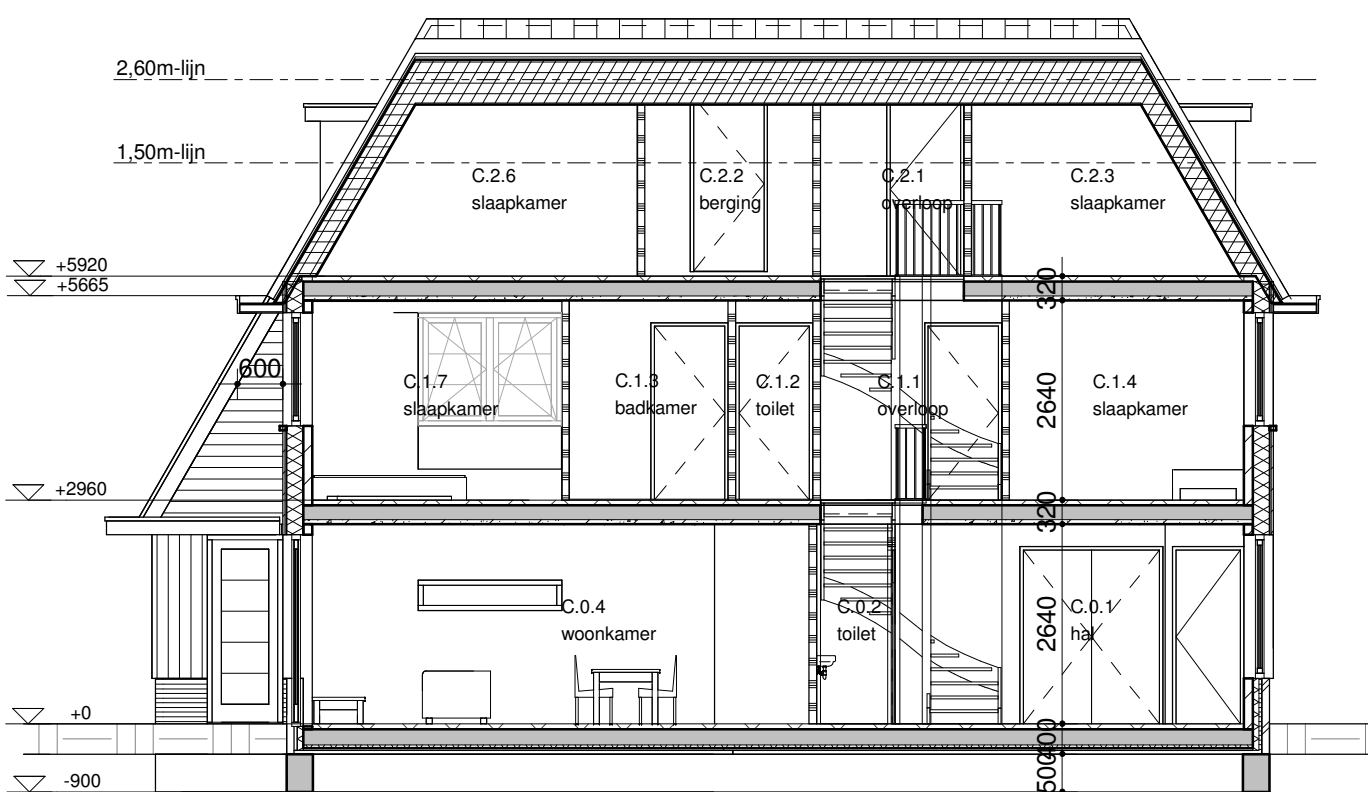
rechter zijgevel (west)



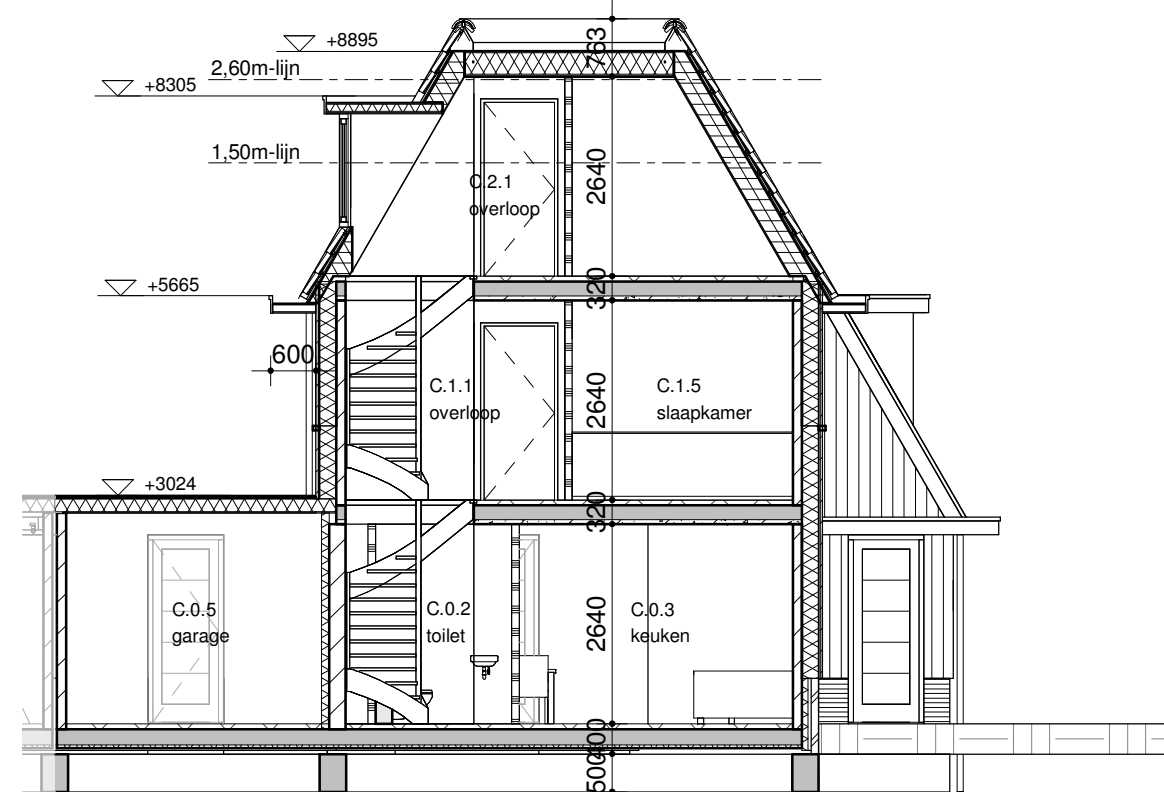
achtergevel (oost)



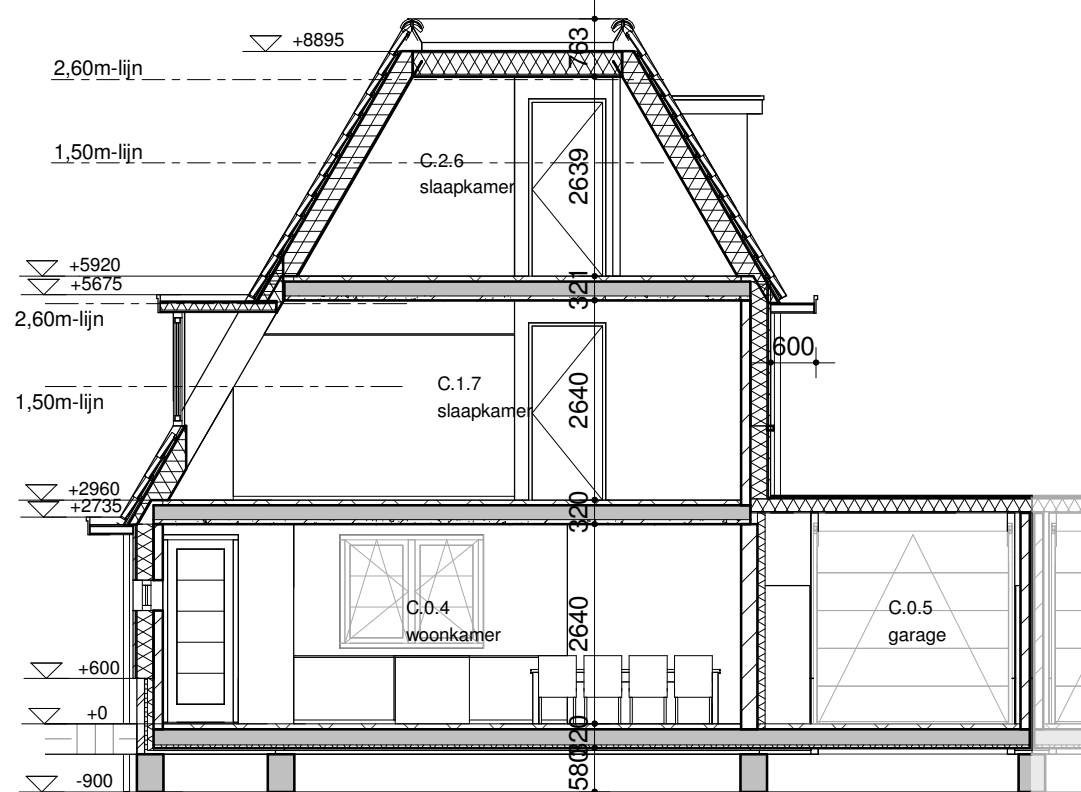
linker zijgevel (zuid)



Doorsnede A (C)



Doorsnede B (C)

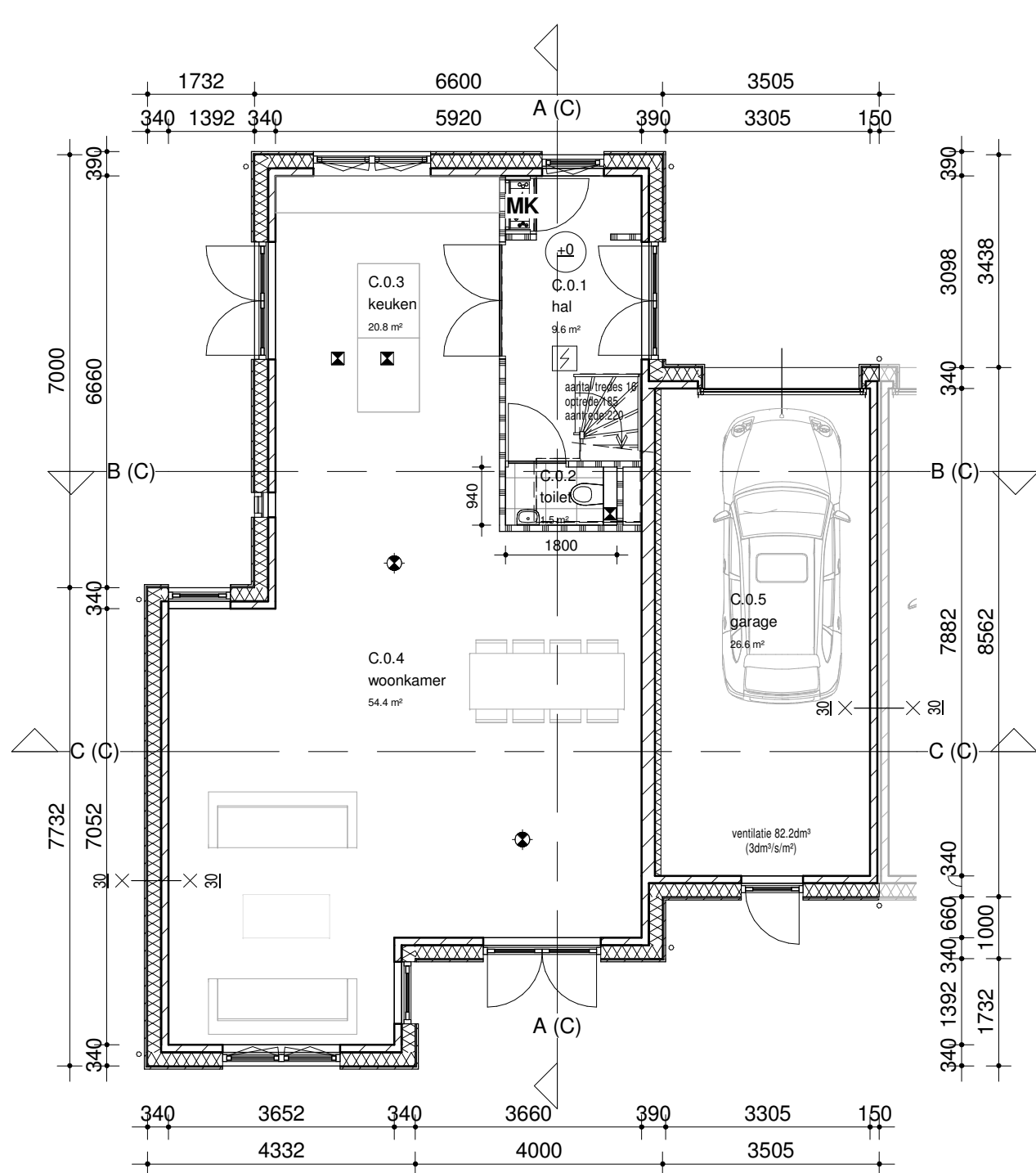


Doorsnede C (C)

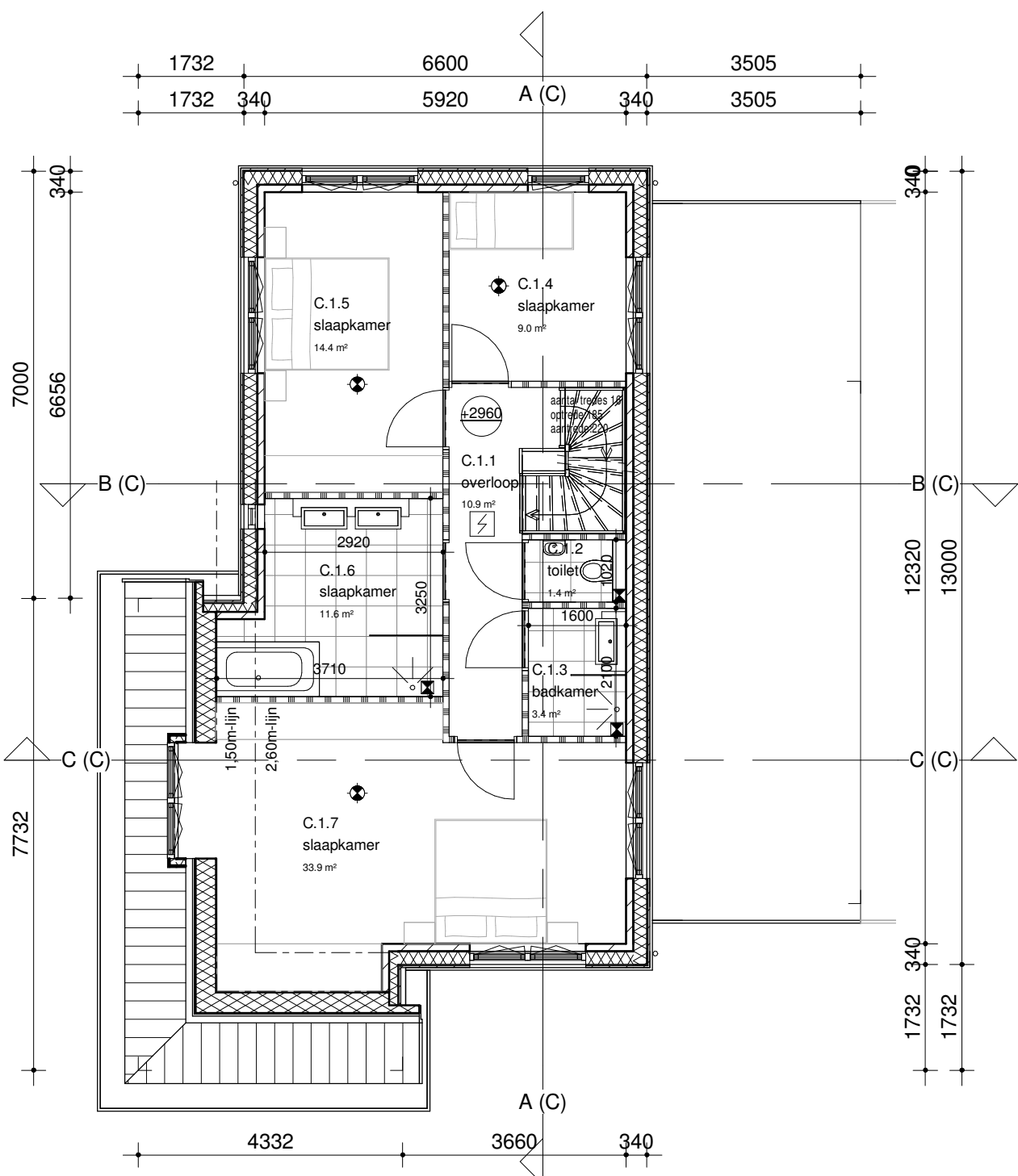


3d-impressie type C

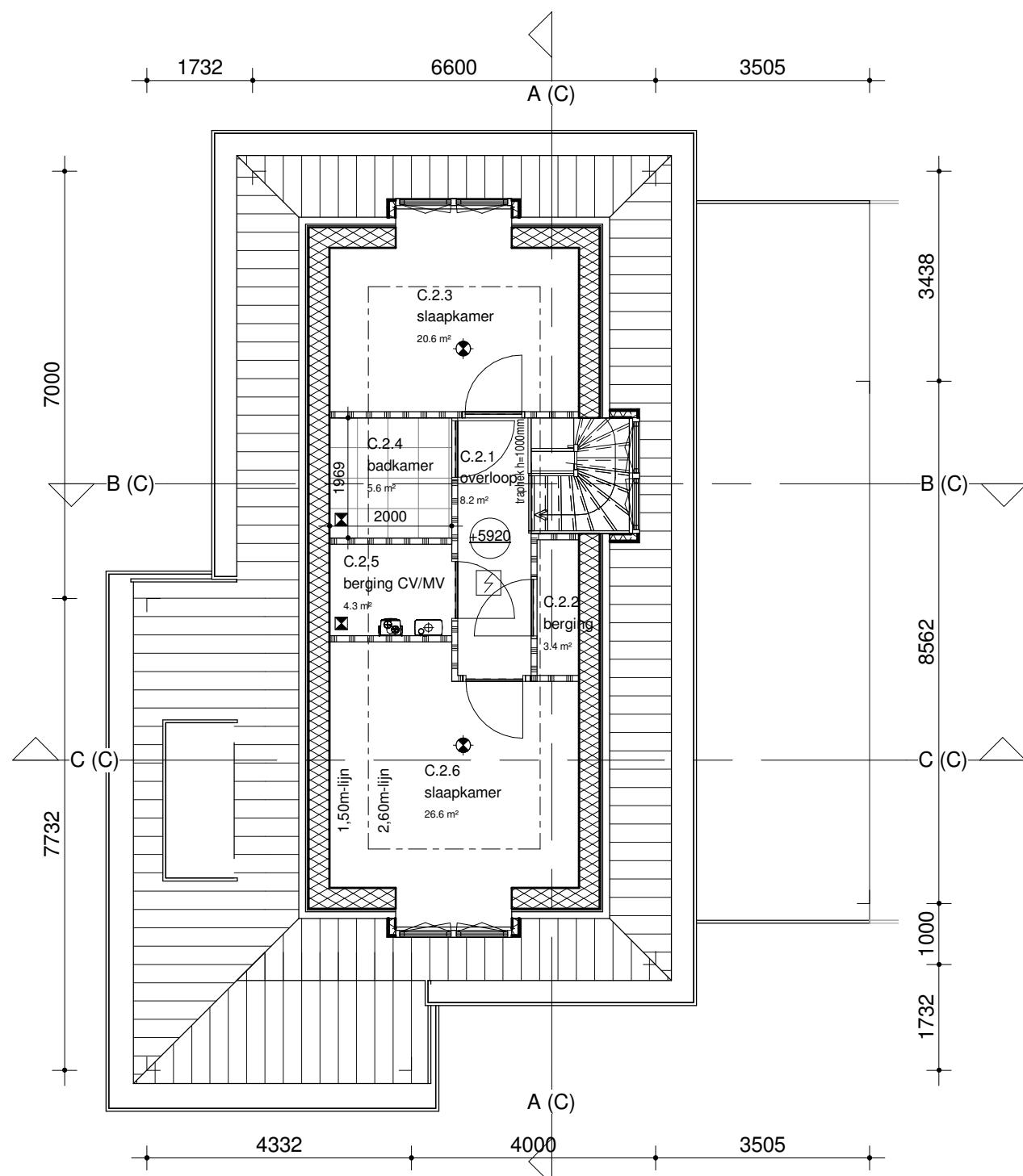
ruimteoverzicht type C				
Nr	bouwbe sluit	Ruimte	Opp	
C.0.1	verkeersruimte	hal	9.5 m²	
C.0.2	toilet	toilet	1.5 m²	
C.0.3	verblifsruimte	keuken	21.0 m²	
C.0.4	verblifsruimte	woonkamer	54.5 m²	
C.0.5	overige ruimte	garage	26.5 m²	
C.1.1	verkeersruimte	overloop	11.0 m²	
C.1.2	toilet	toilet	1.5 m²	
C.1.3	badruimte	badkamer	3.5 m²	
C.1.4	verblifsruimte	slaapkamer	9.0 m²	
C.1.5	verblifsruimte	slaapkamer	14.5 m²	
C.1.6	verblifsruimte	slaapkamer	11.5 m²	
C.1.7	verblifsruimte	slaapkamer	34.0 m²	
C.2.1	verkeersruimte	overloop	8.0 m²	
C.2.2	overige ruimte	berging	3.5 m²	
C.2.3	verblifsruimte	slaapkamer	20.5 m²	
C.2.4	badruimte	badkamer	5.5 m²	
C.2.5	badruimte	berging CVMV	4.5 m²	
C.2.6	verblifsruimte	slaapkamer	26.5 m²	
			266.5 m²	



Begane grond



Eerste verdieping



Situatie type C

1 : 1000

Tweede verdieping

Veenweg 149
3641 SJ Mijdrecht

Postbus 299
3640 AG Mijdrecht

info@hwvanderlaan.nl
www.hwvanderlaan.nl

Projectnummer
2012078

Project
Nieuwbouw 9 woningen aan de
Herengweg 112, te Vinkeveen

Projectadres
Vinkeveen

Opdrachtgever
Ontwikkelings Maatschappij
Buitenveldert Amsterdam

Omschrijving
Definitief ontwerp type C

Fase / Status
Definitief / Voorlopig

Formaat
A1

Schaal
1:100

Datum
14-04-2015

Wijzigingsdatum
B 26-05-2015

Getekend
dgr

Tekeningnummer
C-01D B



ARCHITEKTEN- EN INGENIEURSBUREAU
www.hwvanderlaan.nl

H.W. van der Laan b.v.

Haar auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD tekeningen: geen handmatige wijzigingen toegestaan. Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.



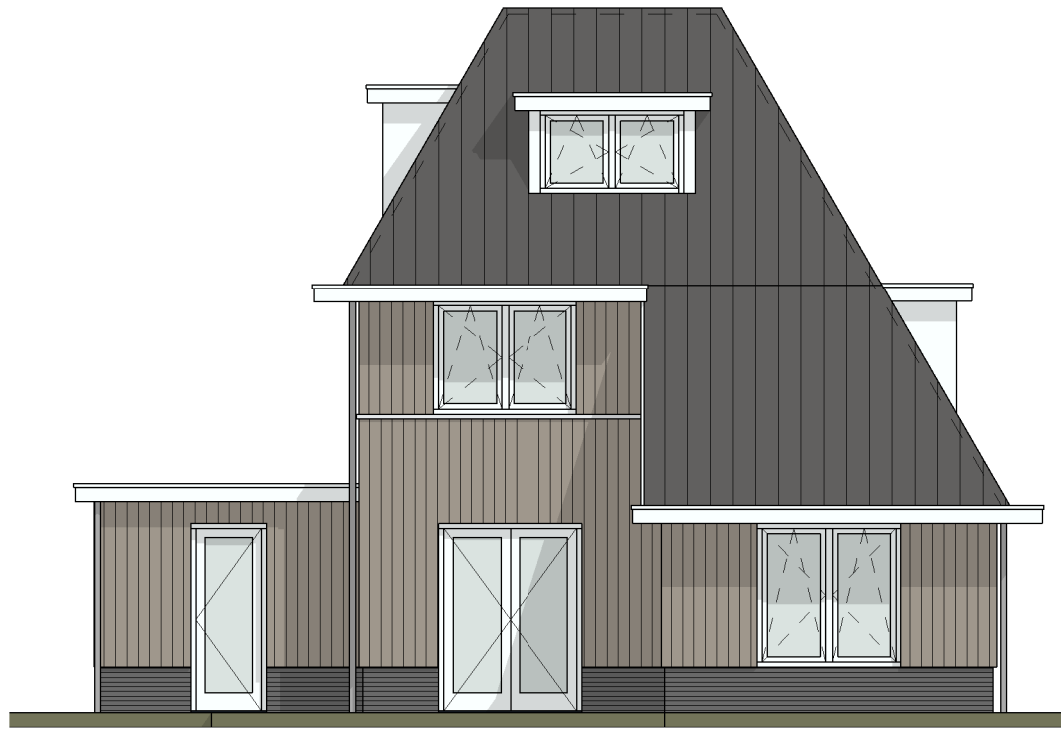
voorgevel (noord)



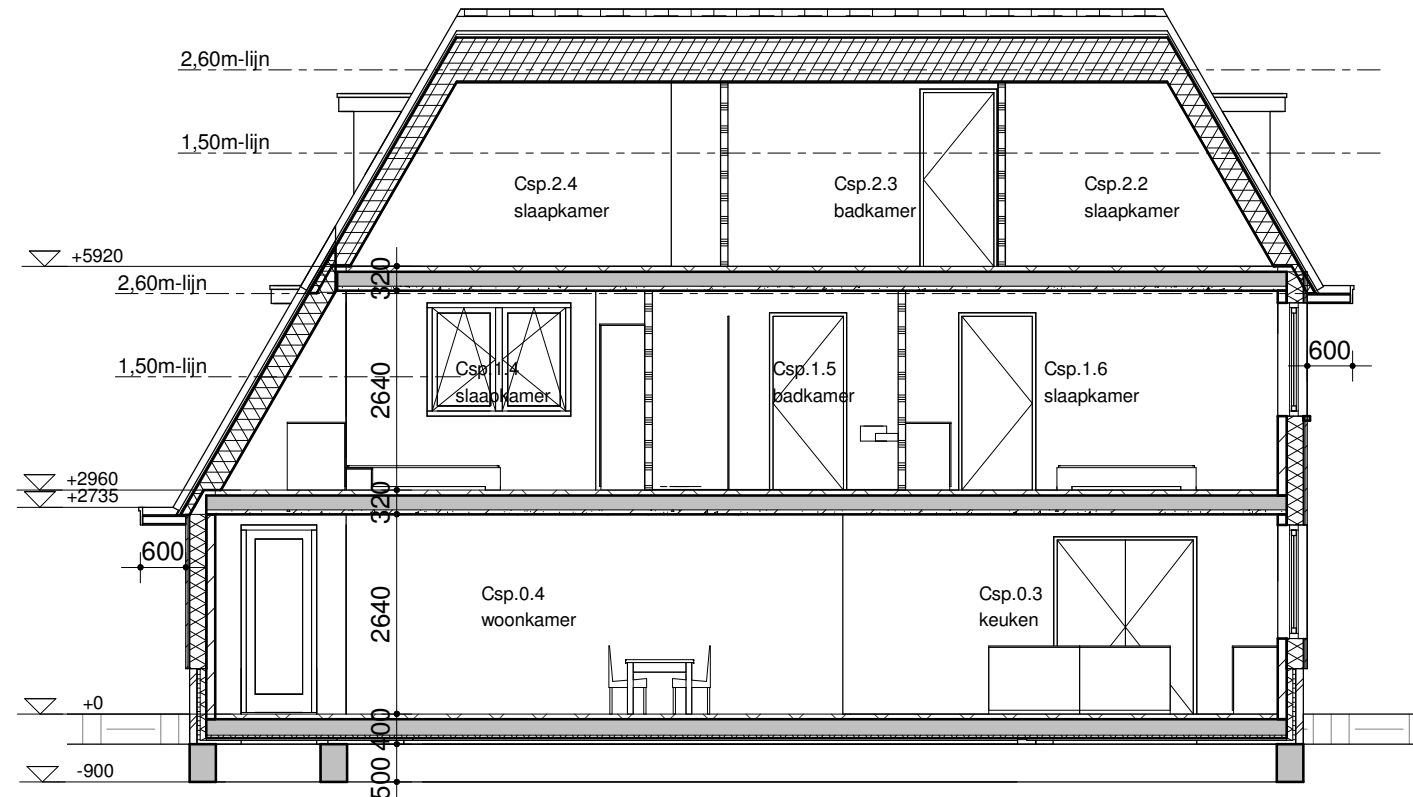
rechter zijgevel (west)



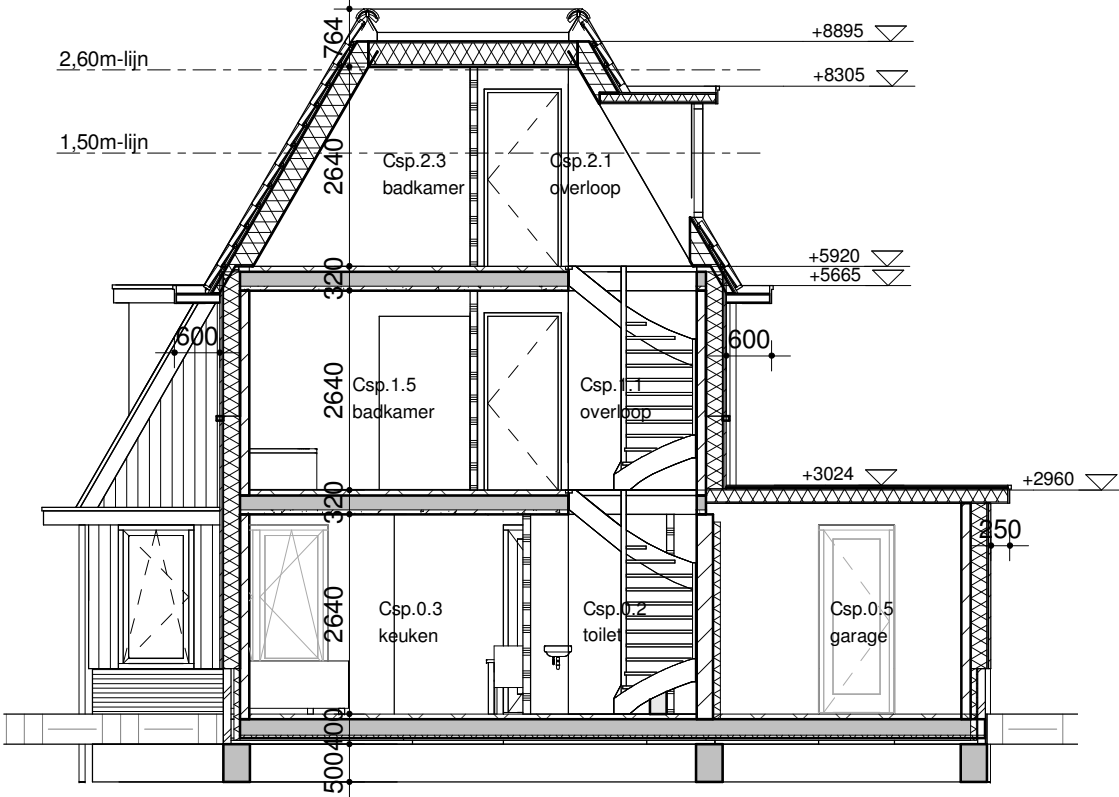
linker zijgevel (oost)



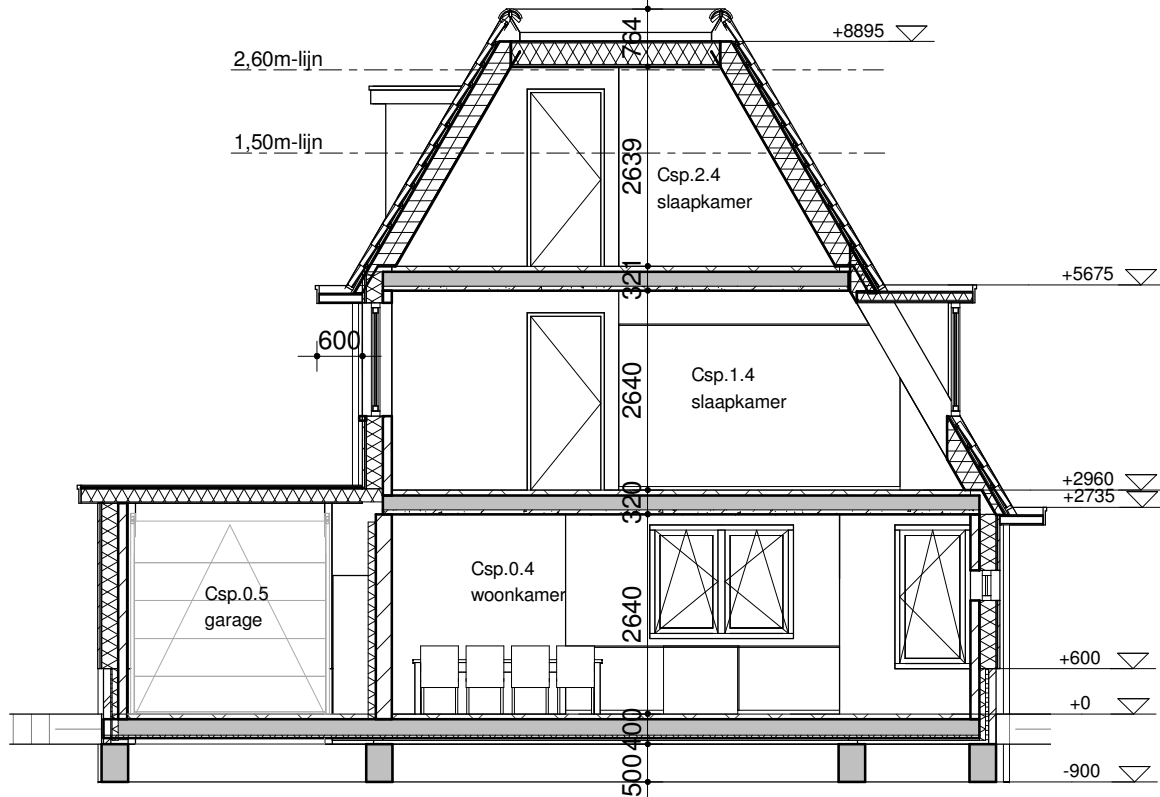
achtergevel (zuid)



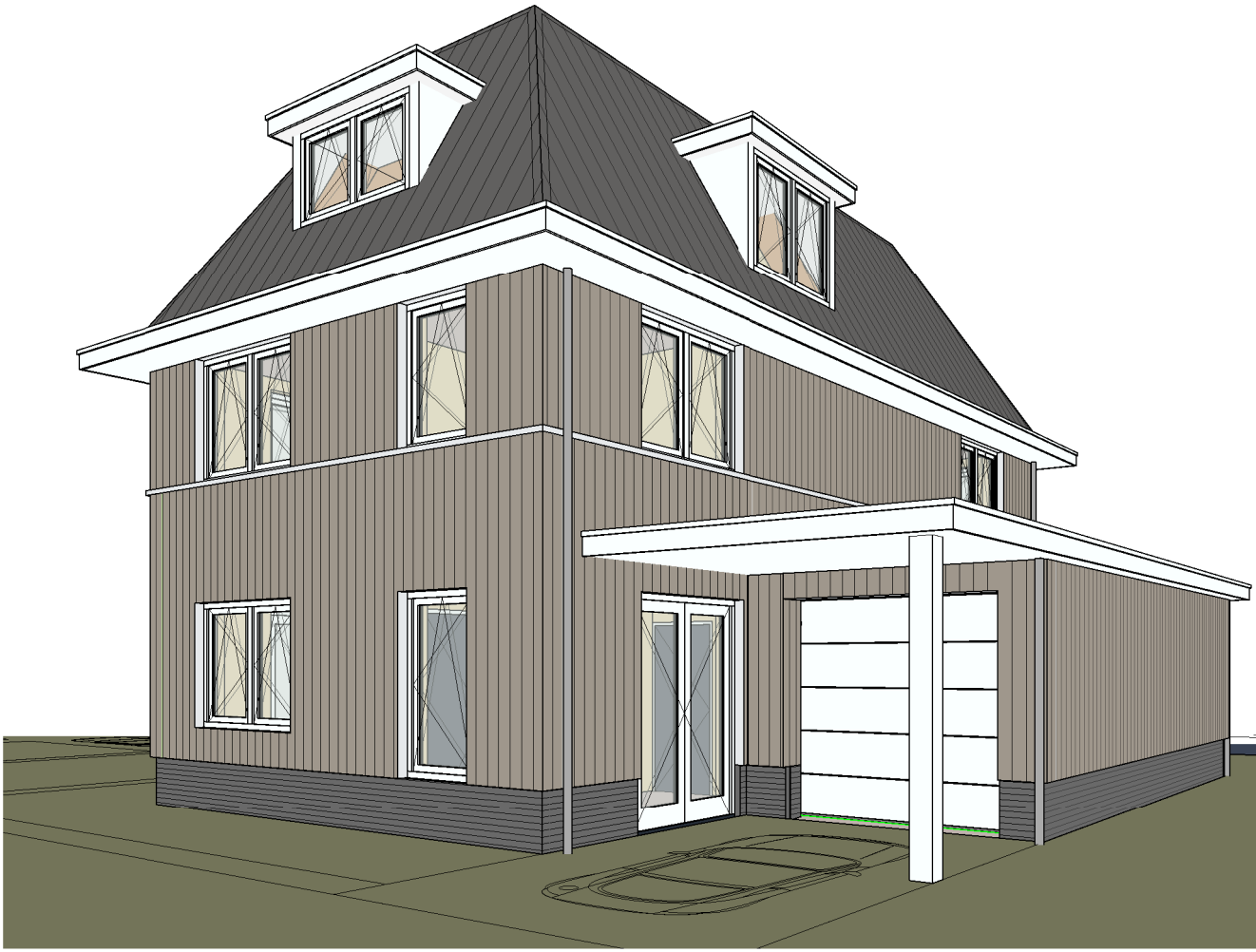
Doorsnede A (C)



Doorsnede B (C)

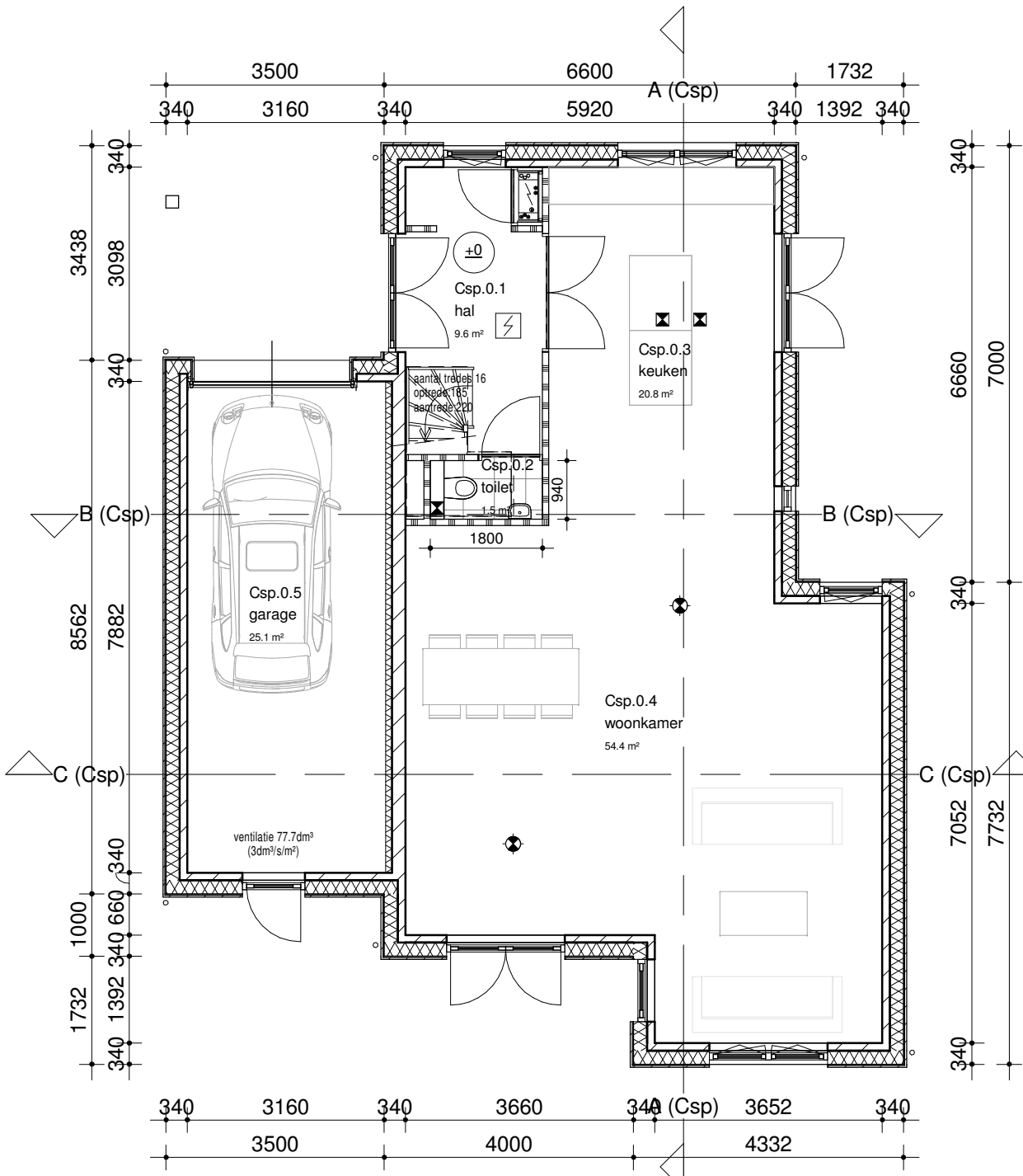


Doorsnede C (C)

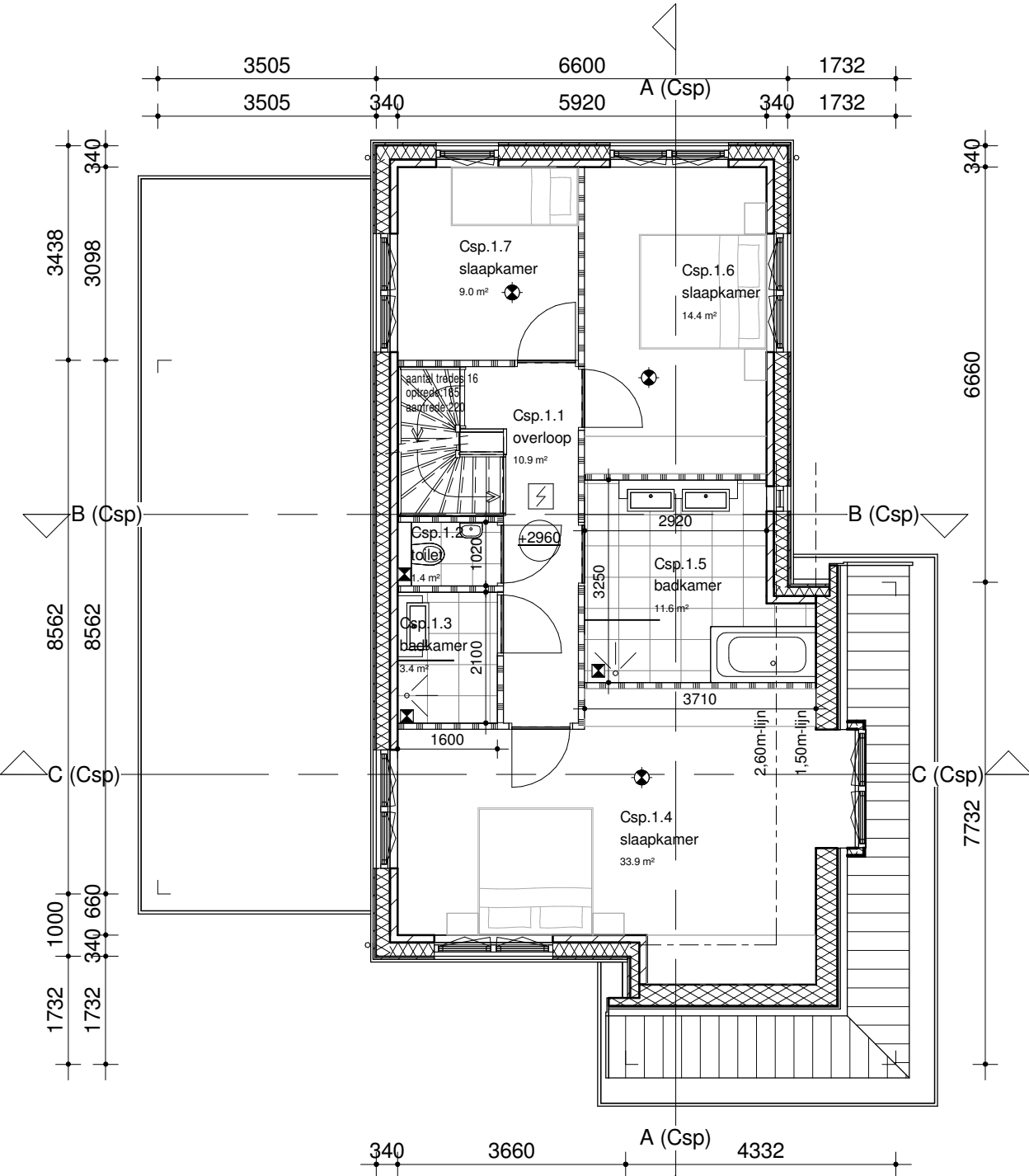


3d-impressie type Csp

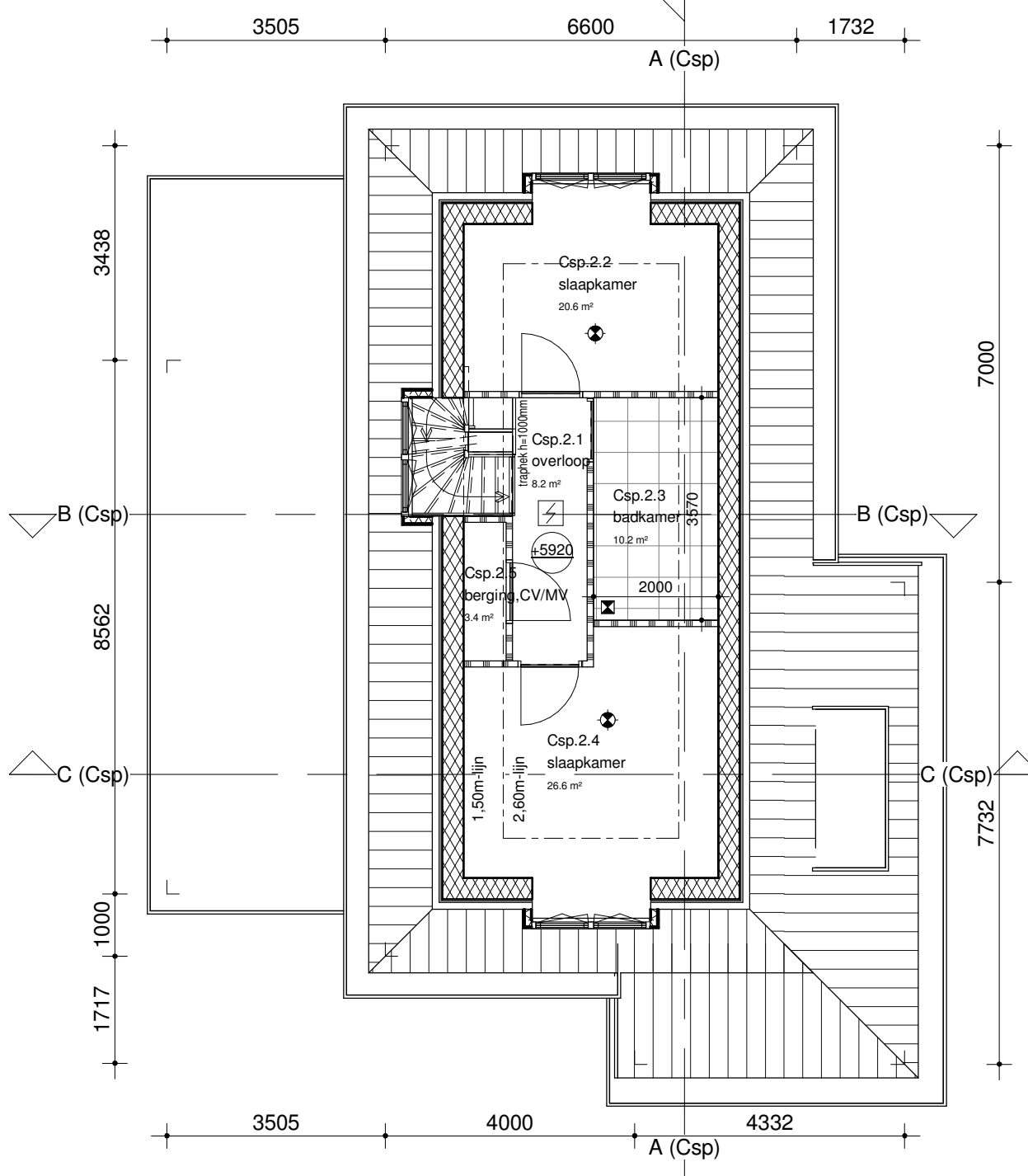
ruimteoverzicht type Csp			
Nr	bouwbe sluit	Ruimte	Opp
Csp.0.1	verkeersruimte	hal	9.5 m²
Csp.0.2	toiletteruimte	toilet	1.5 m²
Csp.0.3	verbijsruimte	keuken	21.0 m²
Csp.0.4	verbijsruimte	woonkamer	54.5 m²
Csp.0.5	overige ruimte	garage	25.0 m²
Csp.1.1	verkeersruimte	overloop	11.0 m²
Csp.1.2	toiletteruimte	toilet	1.5 m²
Csp.1.3	badruimte	badkamer	3.5 m²
Csp.1.4	verbijsruimte	slaapkamer	34.0 m²
Csp.1.5	badruimte	badkamer	11.5 m²
Csp.1.6	verbijsruimte	slaapkamer	14.5 m²
Csp.1.7	verbijsruimte	slaapkamer	9.0 m²
Csp.2.1	verkeersruimte	overloop	8.0 m²
Csp.2.2	verbijsruimte	slaapkamer	20.5 m²
Csp.2.3	badruimte	badkamer	10.0 m²
Csp.2.4	verbijsruimte	slaapkamer	26.5 m²
Csp.2.5	overige ruimte	berging,CV/MV	3.5 m²
			265.0 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



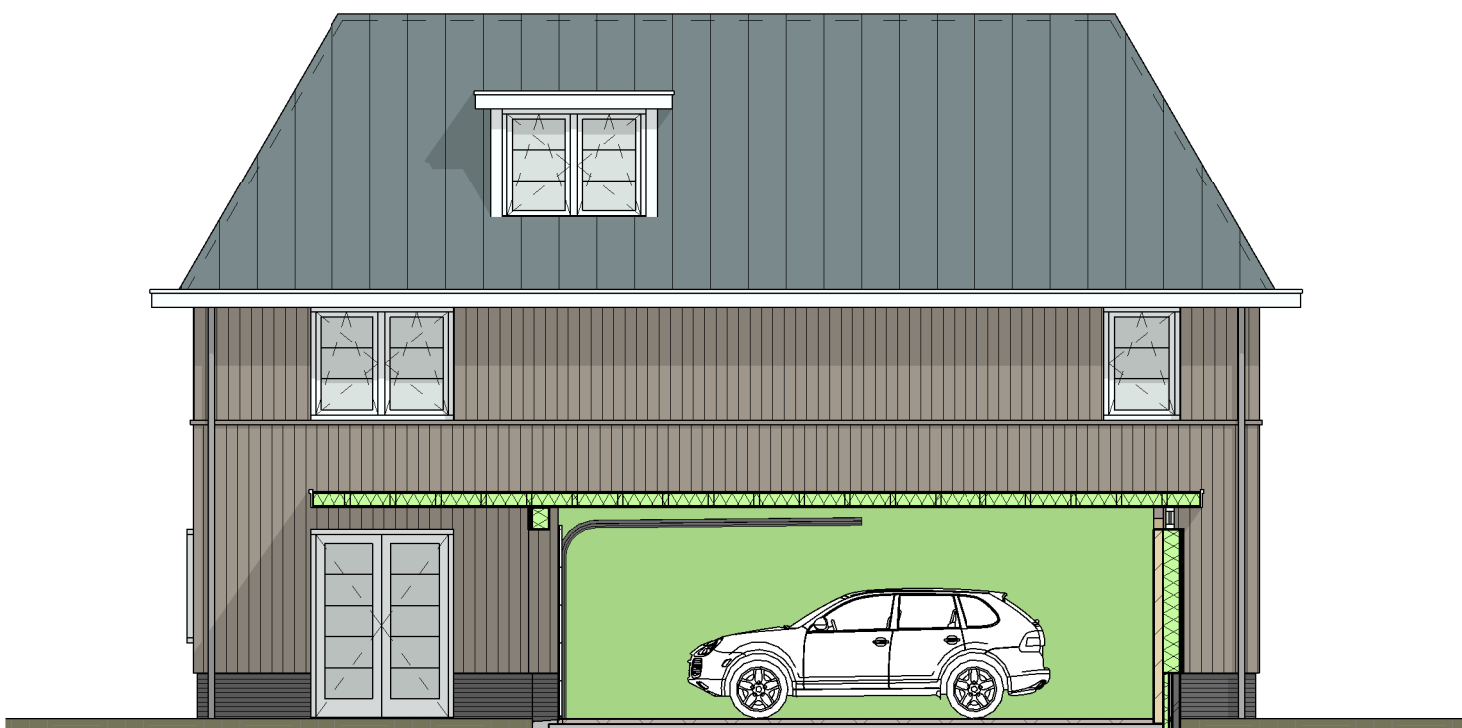
Situatie type Csp

1 : 1000

Veenweg 149 3641 SJ Mijldrecht	Projectnummer 2012078	Omschrijving Definitief ontwerp type Csp	Datum 17-04-2015
Postbus 299 3640 AG Mijldrecht	Project Nieuwbouw 9 woningen aan de Herenweg 112, te Vinkeveen	Fase / Status Definitief / Voorlopig	Wijzigingsdatum A 26-05-2015
t: 0297 239 259	Projectadres Vinkeveen	Formaat A1	Getekend dgr
info@hwwvanderlaan.nl www.hwwvanderlaan.nl	Opdrachtgever Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert Amsterdam	Schaal 1:100	Tekeningnummer Csp-01D A



voorgevel (noord)



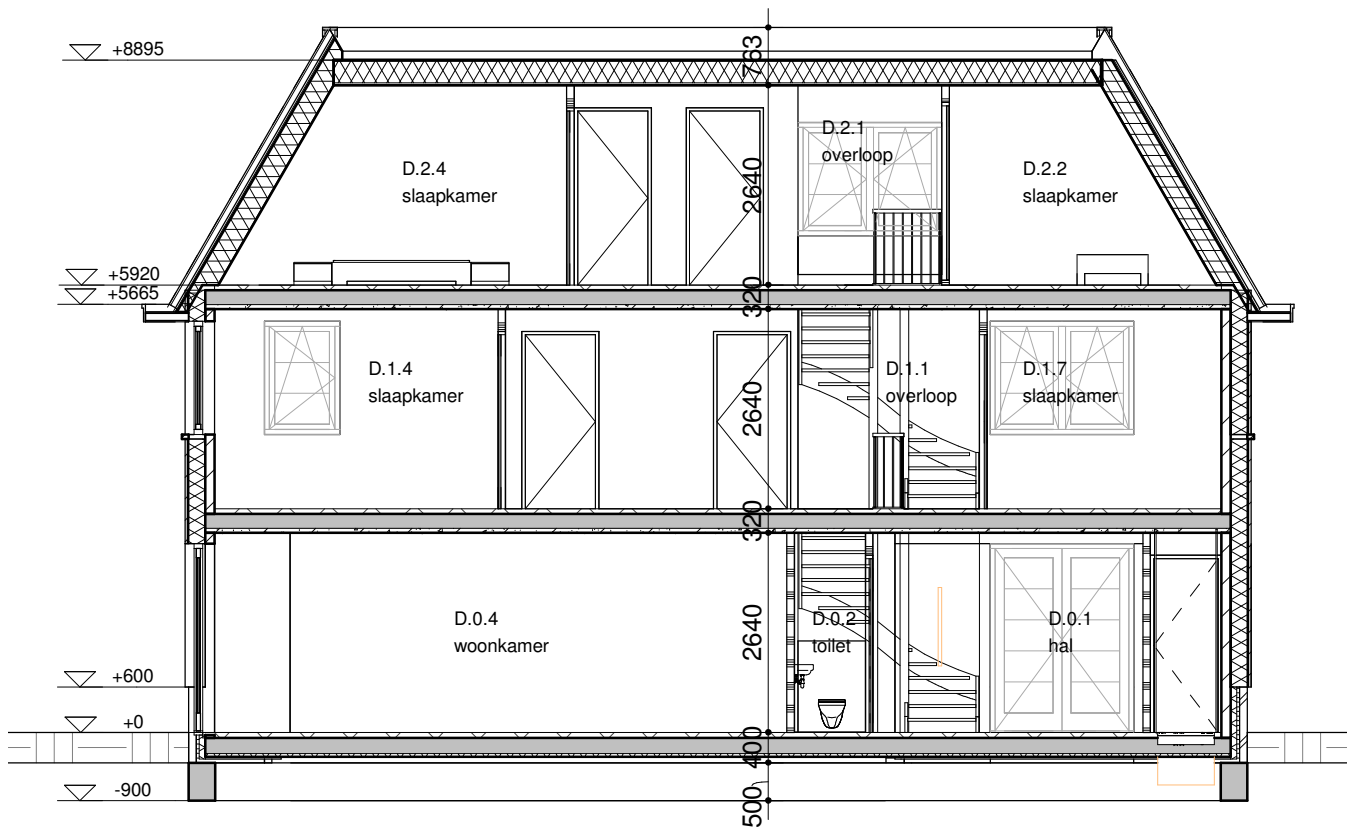
rechter zijgevel (west)



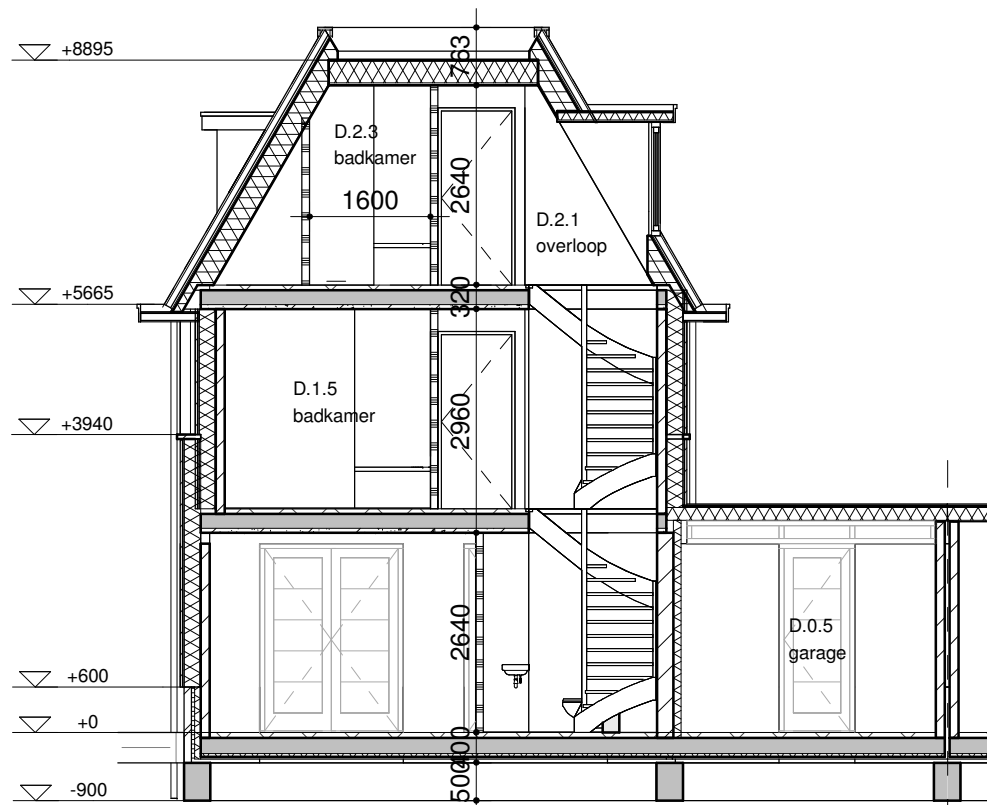
achtergevel (zuid)



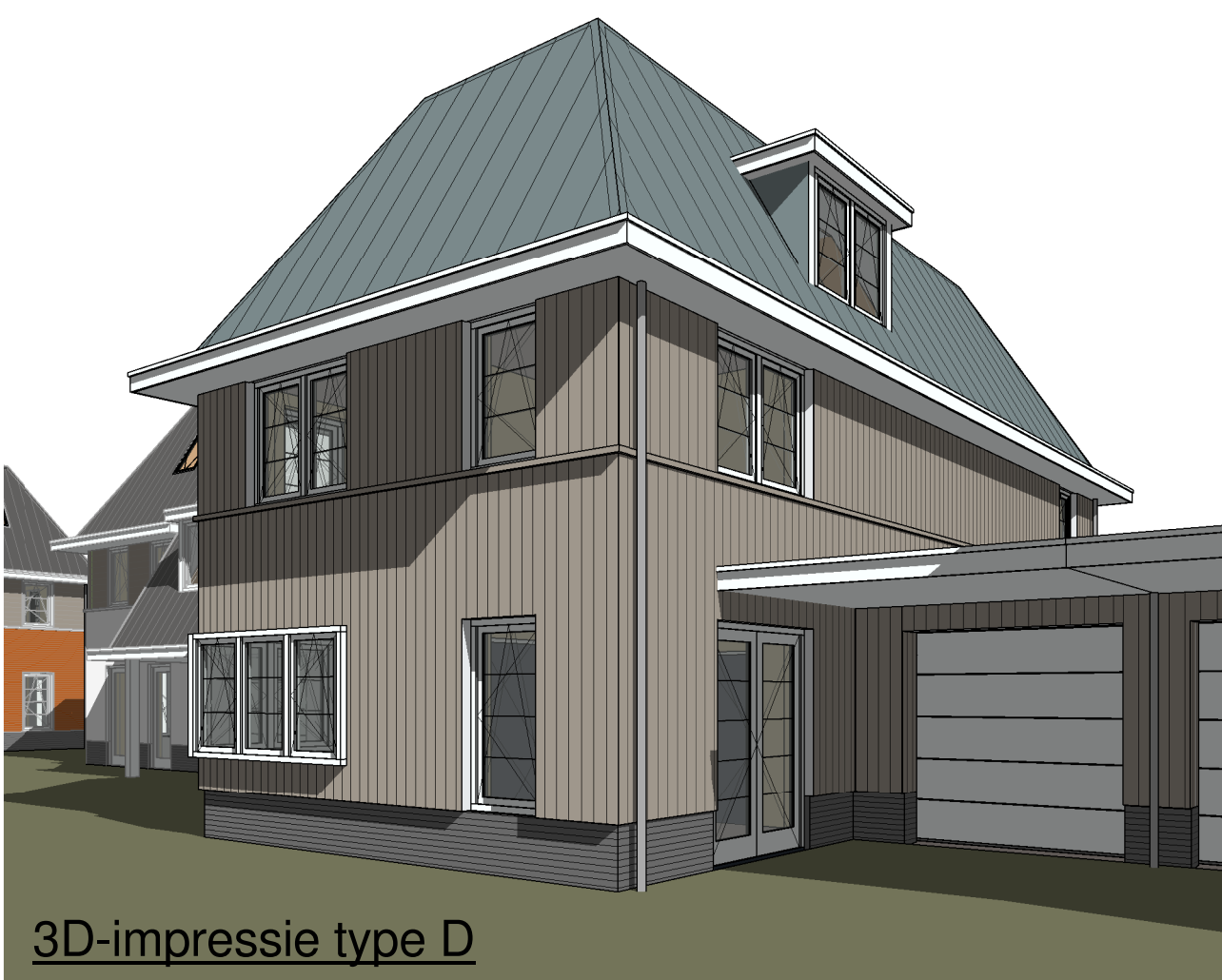
linker zijgevel (oost)



Doorsnede A

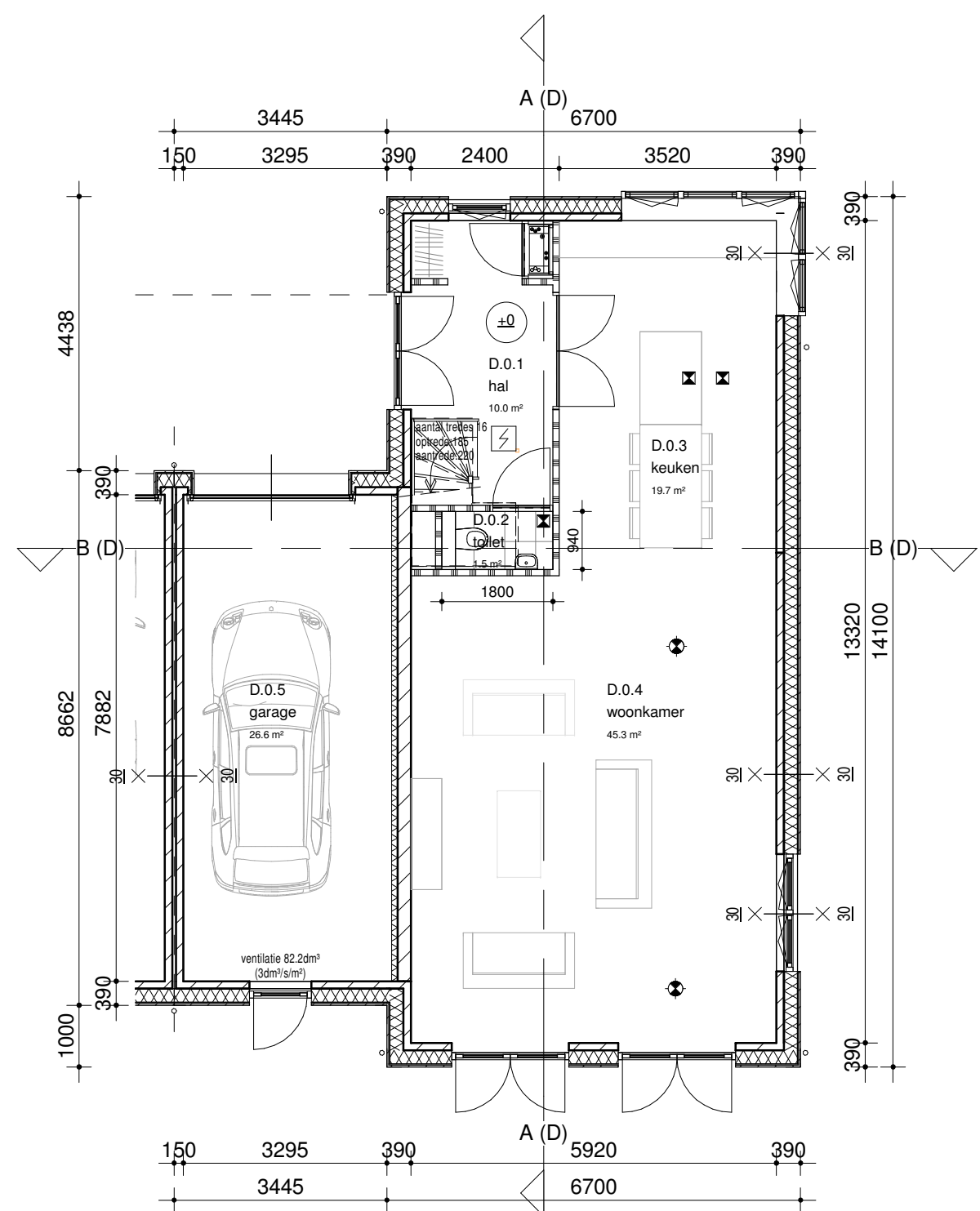


Doorsnede B

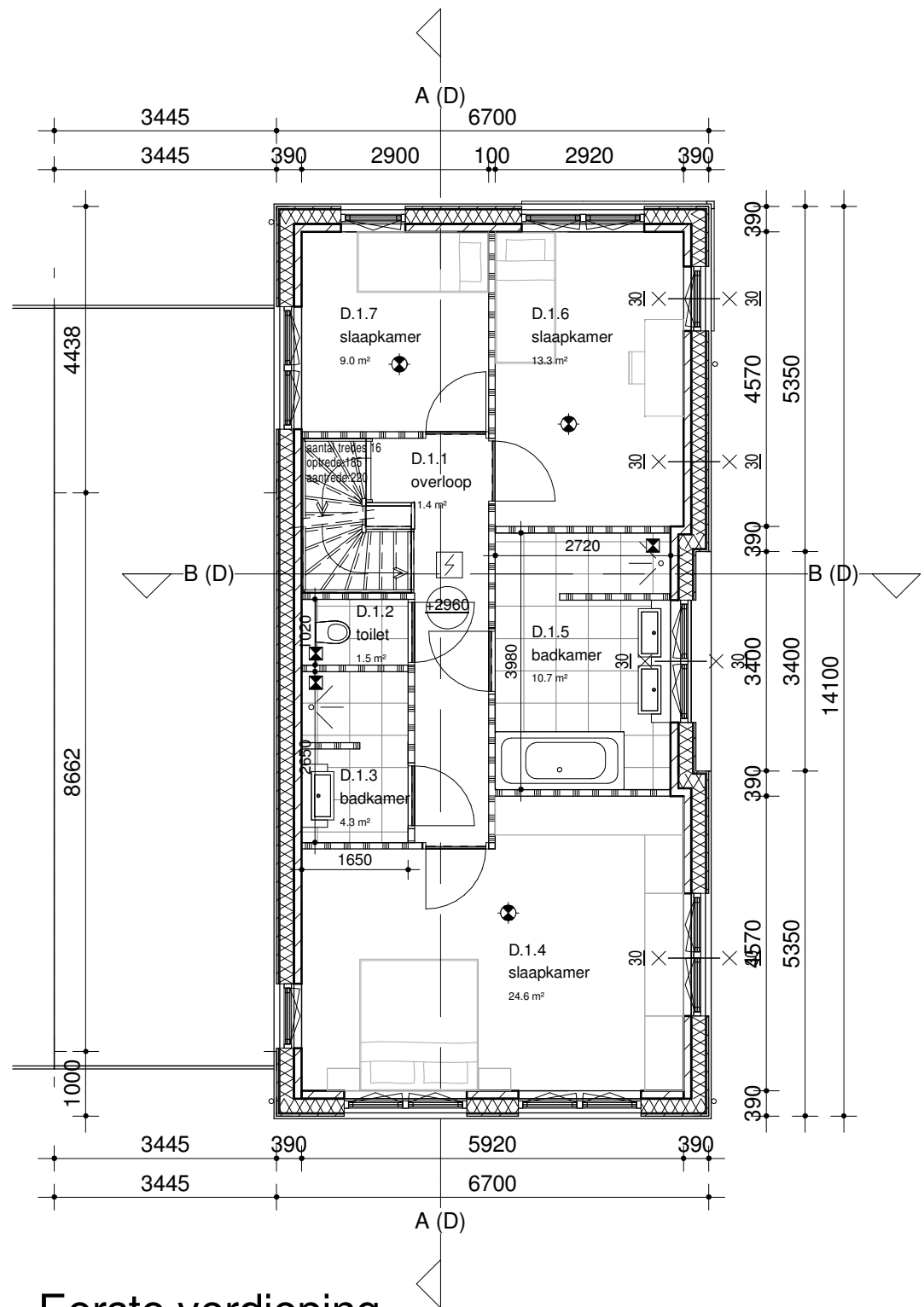


3D-impressie type D

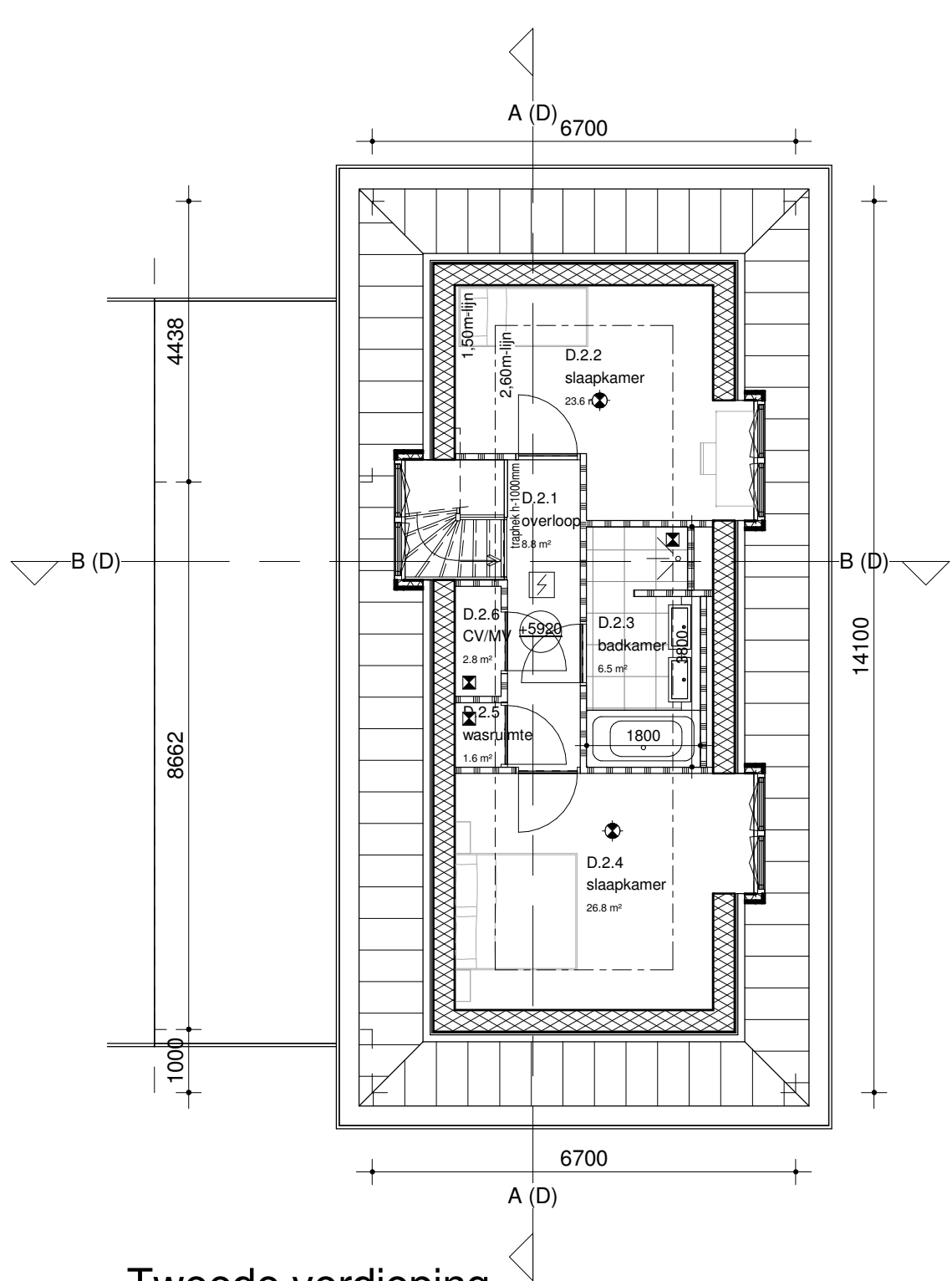
ruimteoverzicht type D			
Nr	bouwbesl uit	Ruimte	Opp
D.0.1	verkeersruimte	hal	10.0 m²
D.0.2	toilet	toilet	1.5 m²
D.0.3	verkeersruimte	keuken	19.5 m²
D.0.4	verkeersruimte	woonkamer	45.5 m²
D.0.5	stallingsruimte	garage	26.5 m²
D.1.1	verkeersruimte	overloop	11.5 m²
D.1.2	toilet	toilet	1.5 m²
D.1.3	badruimte	badkamer	4.5 m²
D.1.4	verkeersruimte	slaapkamer	24.5 m²
D.1.5	badruimte	badkamer	10.5 m²
D.1.6	verkeersruimte	slaapkamer	13.5 m²
D.1.7	verkeersruimte	slaapkamer	9.0 m²
D.2.1	verkeersruimte	overloop	9.0 m²
D.2.2	verkeersruimte	slaapkamer	23.5 m²
D.2.3	badruimte	badkamer	6.5 m²
D.2.4	verkeersruimte	slaapkamer	27.0 m²
D.2.5	overige ruimte	wasruimte	1.5 m²
D.2.6		CVMV	3.0 m²
			248.0 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Veenweg 149
3641 SJ Mijdrecht

Postbus 299
3640 AG Mijdrecht

t: 0297 239 259

info@hww.vanderlaan.nl
www.hww.vanderlaan.nl

Projectnummer
2012078

Project
Nieuwbouw 9 woningen aan de
Herenweg 112, te Vinkeveen

Projectadres
Vinkeveen

Opdrachtgever
Ontwikkelings Maatschappij
Buitenveldert Amsterdam

Omschrijving
Definitief ontwerp type D

Fase / Status
Definitief / Voorlopig

Formaat
A1

Schaal
1:100

Datum
14-04-2015

Wijzigingsdatum
B 26-05-2015

Getekend
ARI

Tekeningnummer
D-01D B



ARCHITECTEN- EN INGENIEURSBUREAU
www.hww.vanderlaan.nl

H.W. van der Laan b.v.



voorgevel (noord)



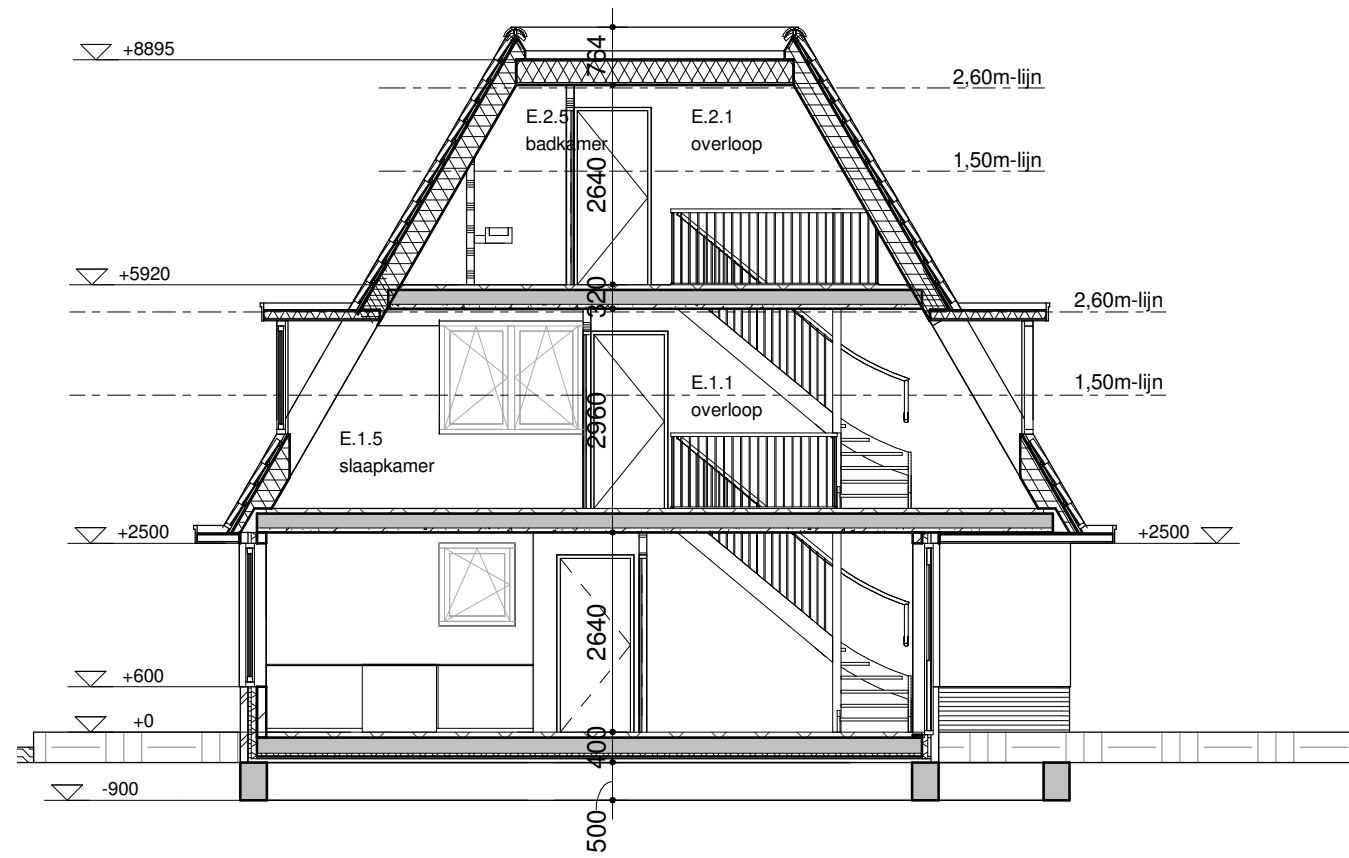
rechter zijgevel (west)



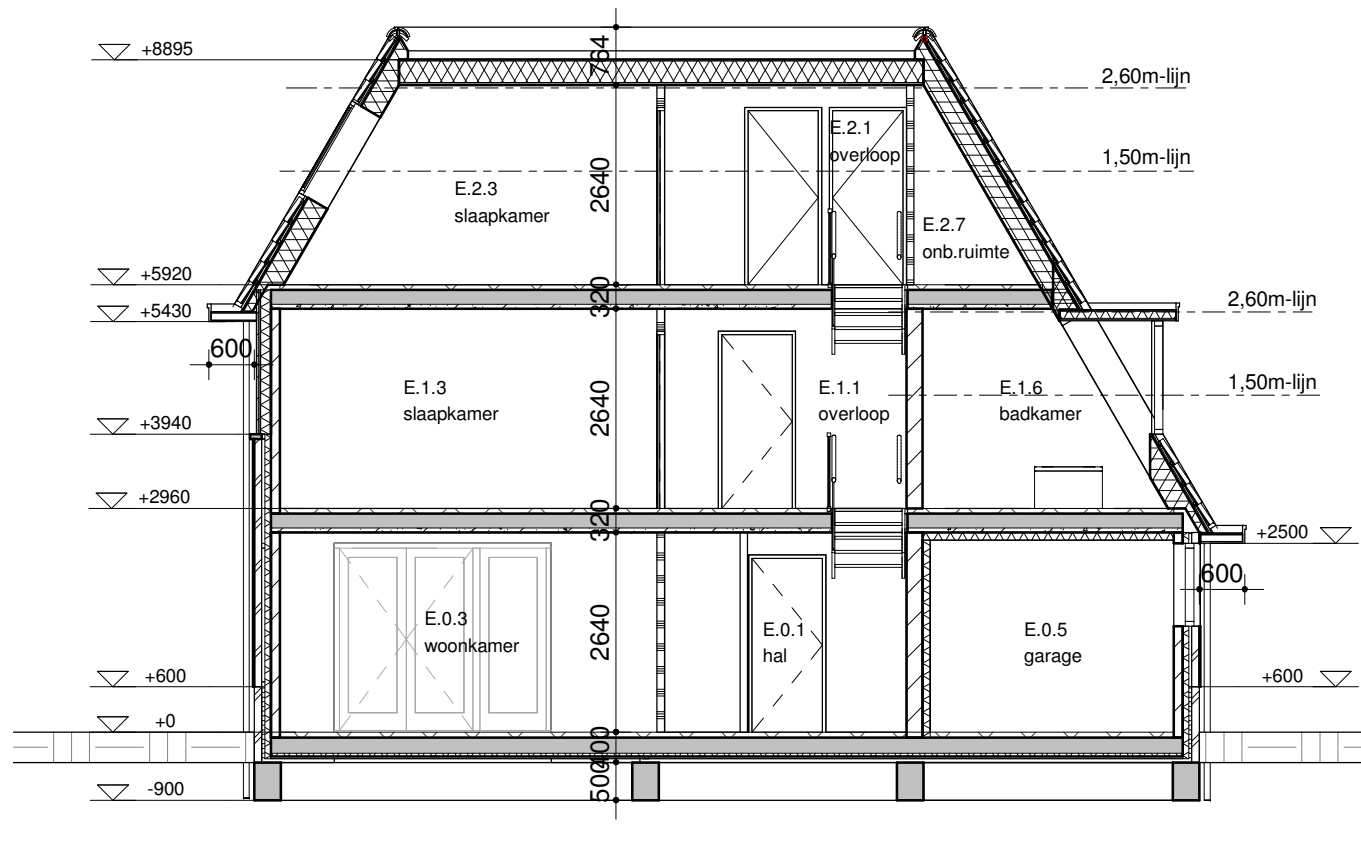
achtergevel (zuid)



linker zijgevel (oost)



Doorsnede A

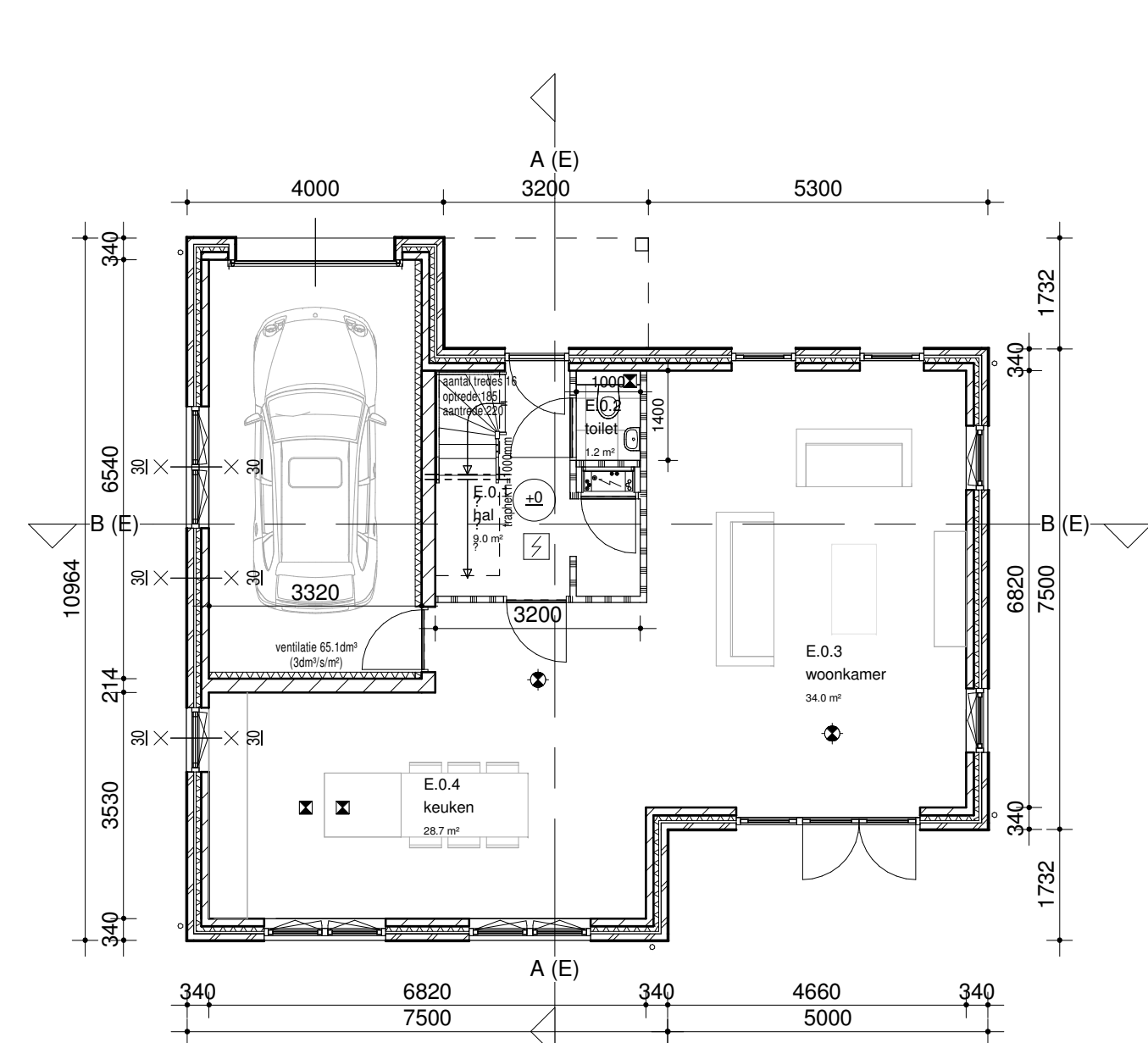


Doorsnede B

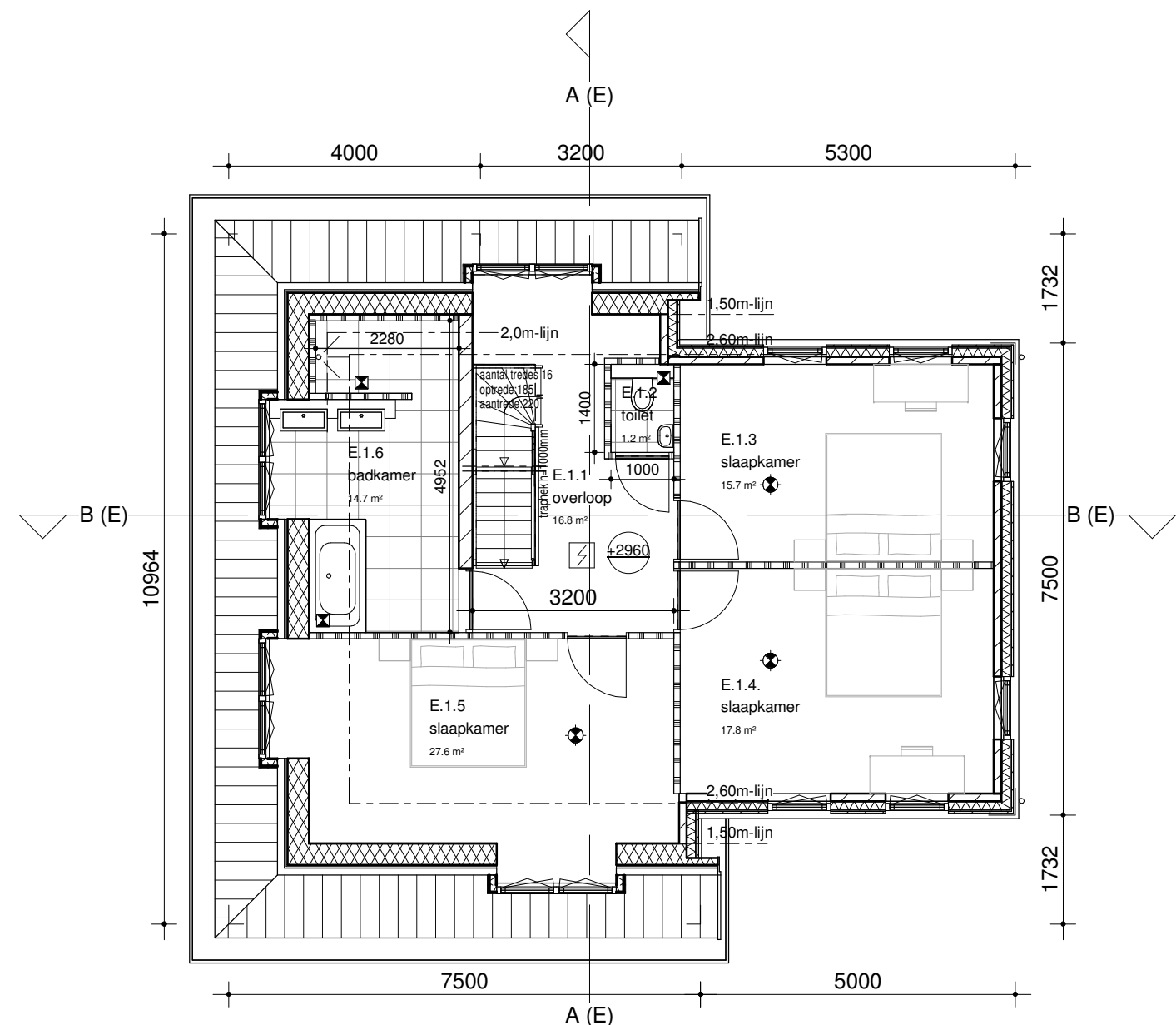


3D-impressie type E

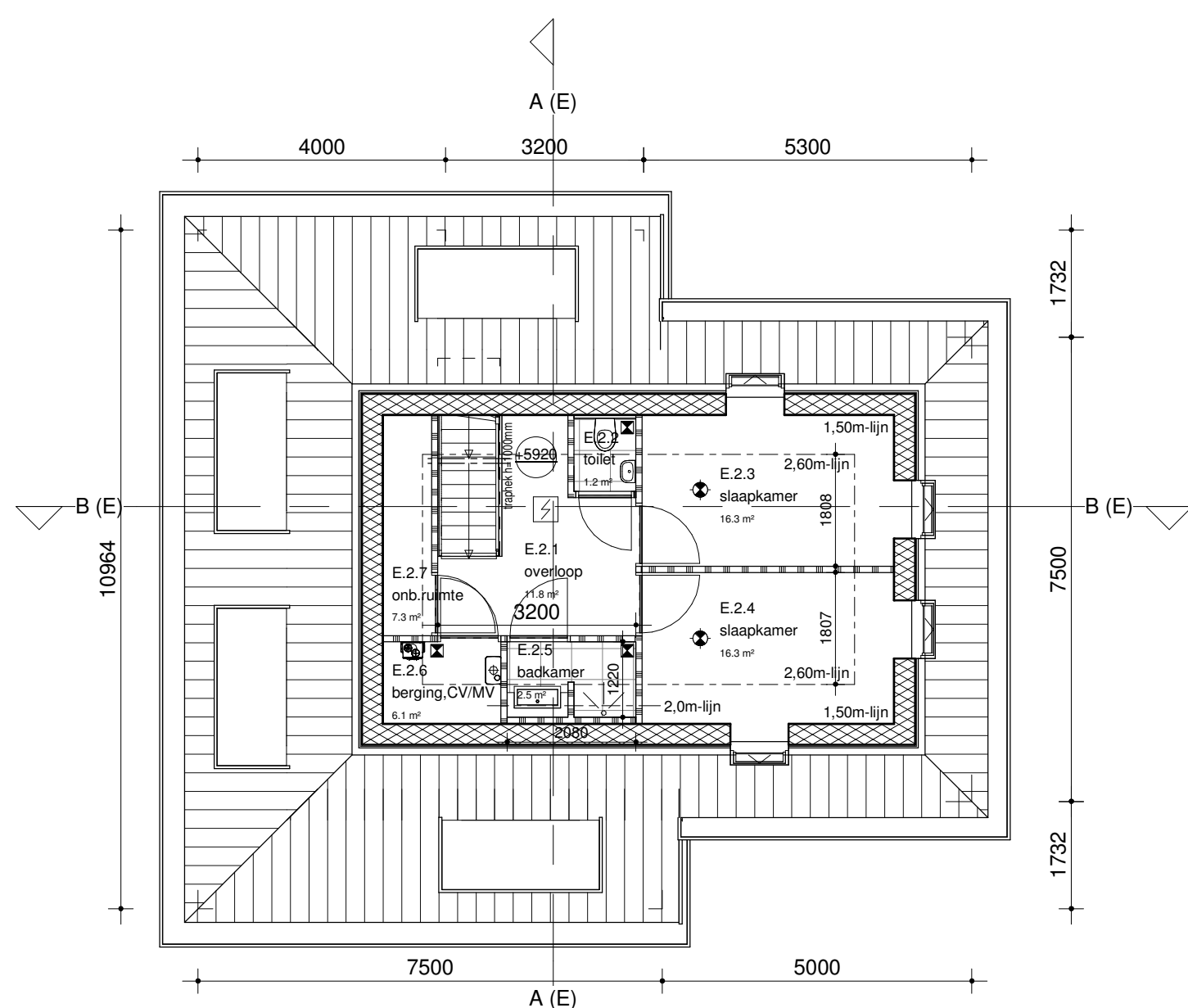
ruimteoverzicht type E			
Nr	bouwbesl uit	Ruimte	Opp
E.0.1	verkeersruimte	hal	9.0 m²
E.0.2	toilet	toilet	1.0 m²
E.0.3	woonkamer	woonkamer	34.0 m²
E.0.4	keuken	keuken	28.5 m²
E.0.5	garage	garage	20.5 m²
E.1.1	verkeersruimte	overloop	17.0 m²
E.1.2	toilet	toilet	1.0 m²
E.1.3	woonkamer	slaapkamer	15.5 m²
E.1.4	woonkamer	slaapkamer	18.0 m²
E.1.5	woonkamer	slaapkamer	27.5 m²
E.1.6	badkamer	badkamer	14.5 m²
E.2.1	verkeersruimte	overloop	12.0 m²
E.2.2	toilet	toilet	1.0 m²
E.2.3	woonkamer	slaapkamer	16.5 m²
E.2.4	woonkamer	slaapkamer	16.5 m²
E.2.5	badkamer	badkamer	2.5 m²
E.2.6	overige ruimte	berging CVMV	6.0 m²
E.2.7	overige ruimte	onb. ruimte	7.5 m²
			249.0 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Situatie type E

1 : 1000

Veenweg 149
3641 SJ Mijdrecht

Postbus 299
3640 AG Mijdrecht

t: 0297 239 259

info@hwwvanderlaan.nl
www.hwwvanderlaan.nl

Projectnummer
2012078

Project
Nieuwbouw 9 woningen aan de
Herenweg 112, te Vinkeveen

Projectadres
Vinkeveen

Opdrachtgever
Ontwikkelings Maatschappij
Buitenveldert Amsterdam

Omschrijving
Definitief ontwerp type E

Fase / Status
Definitief / Voorlopig

Formaat
A1

Schaal
1:100

Datum
30-03-2015

Wijzigingsdatum
B 26-05-2015

Getekend
ARI

Tekeningnummer
E-01D B



ARCHITECTEN- EN INGENIEURSBUREAU
www.hwwvanderlaan.nl

H.W. van der Laan b.v.

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD tekeningen: geen handmatige wijzigingen toegestaan. Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.



voorgevel (noord)



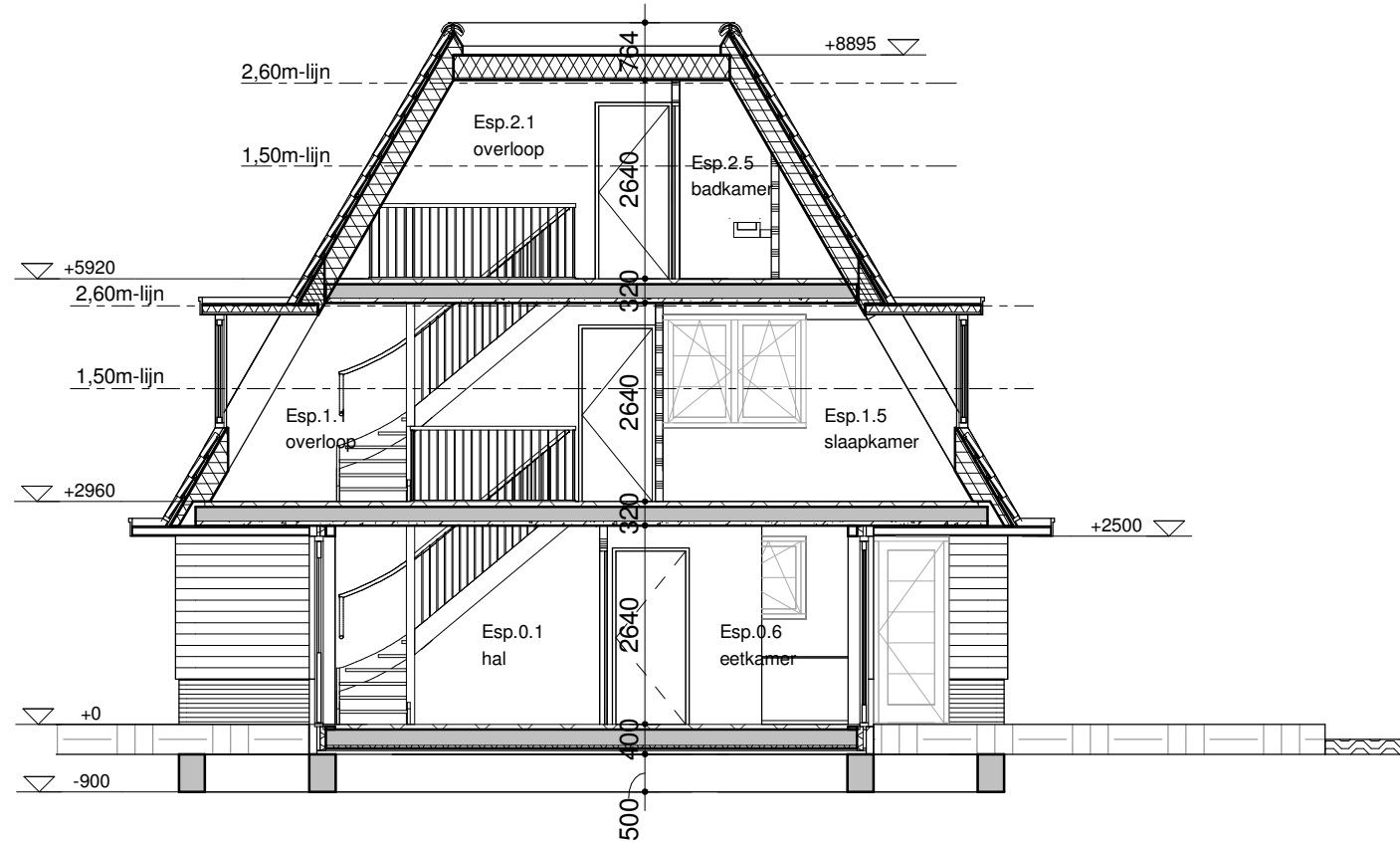
rechter zijgevel (west)



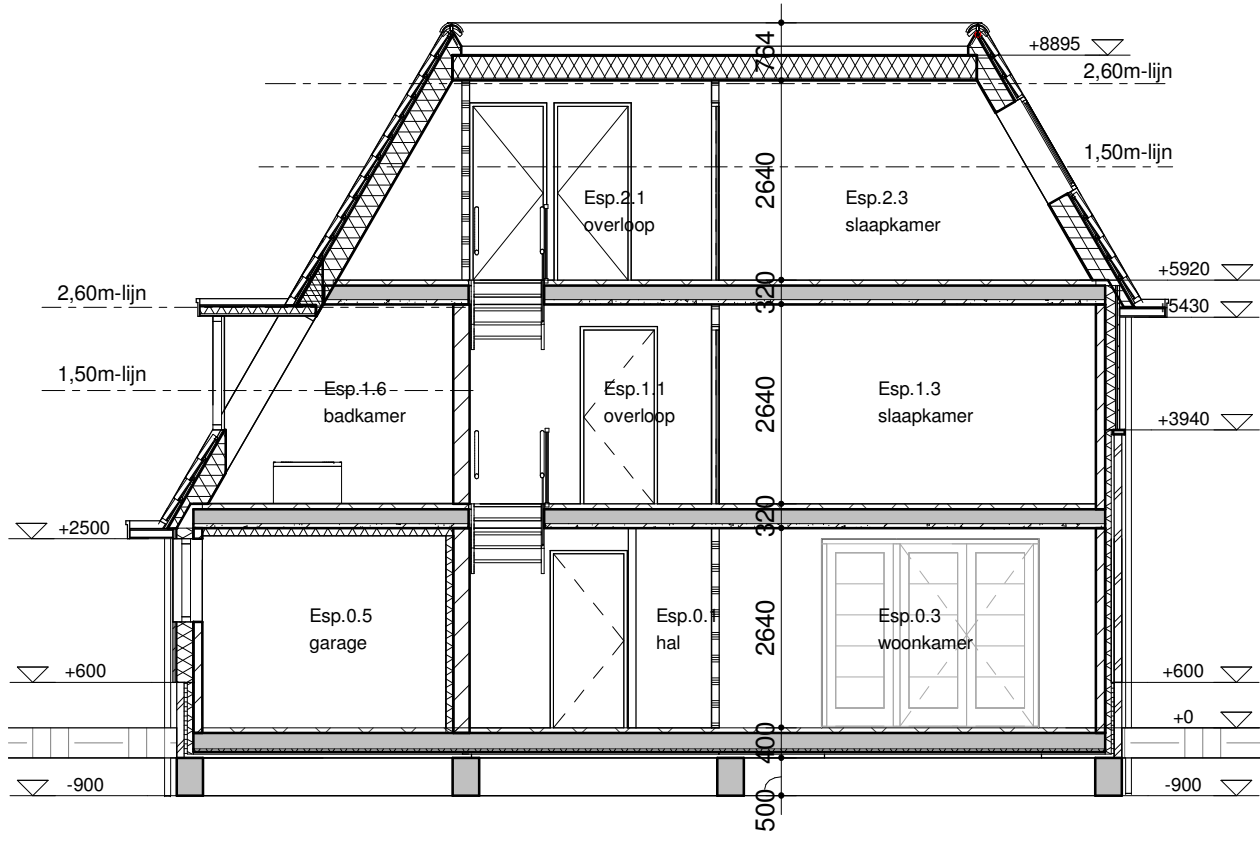
achtergevel (zuid)



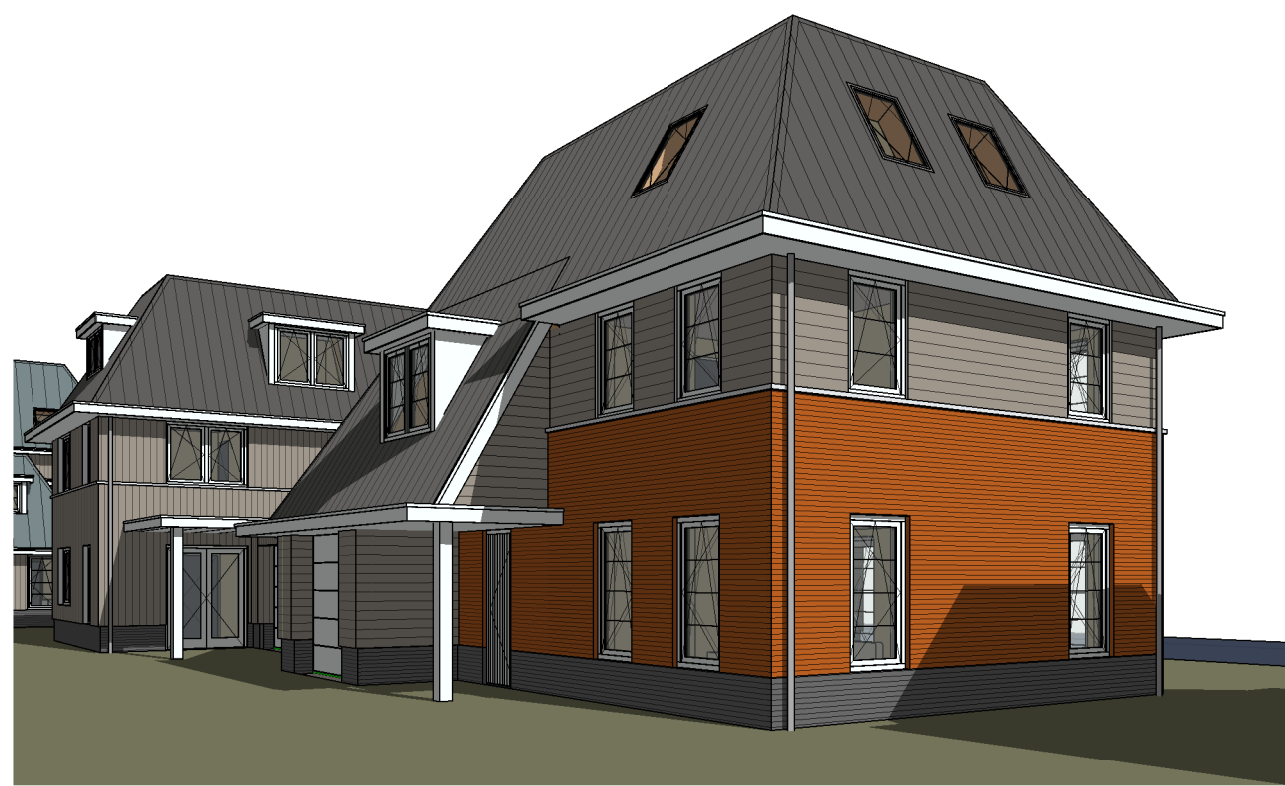
linker zijgevel (oost)



Doorsnede A

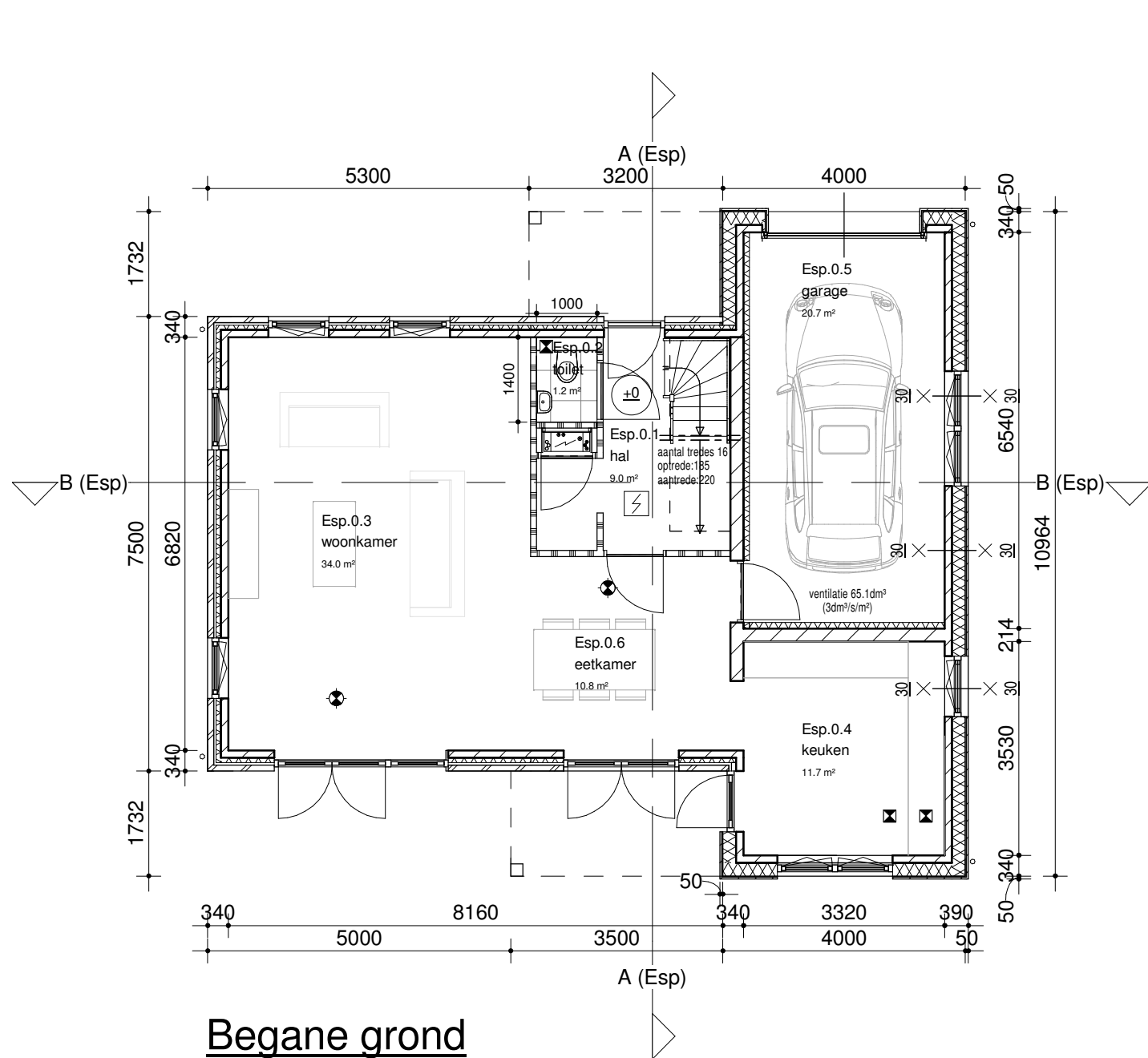


Doorsnede B

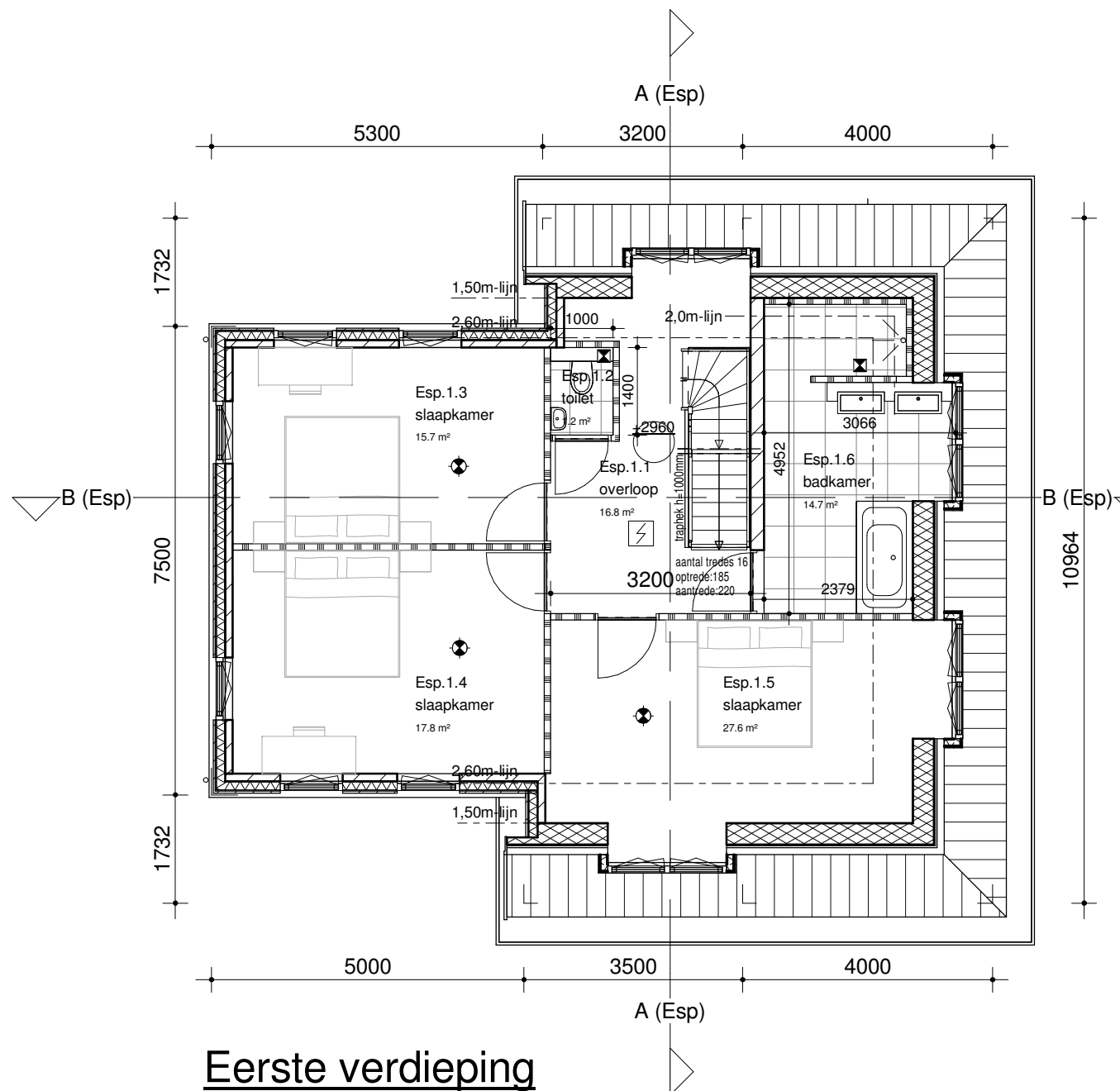


3D-impressie type Esp

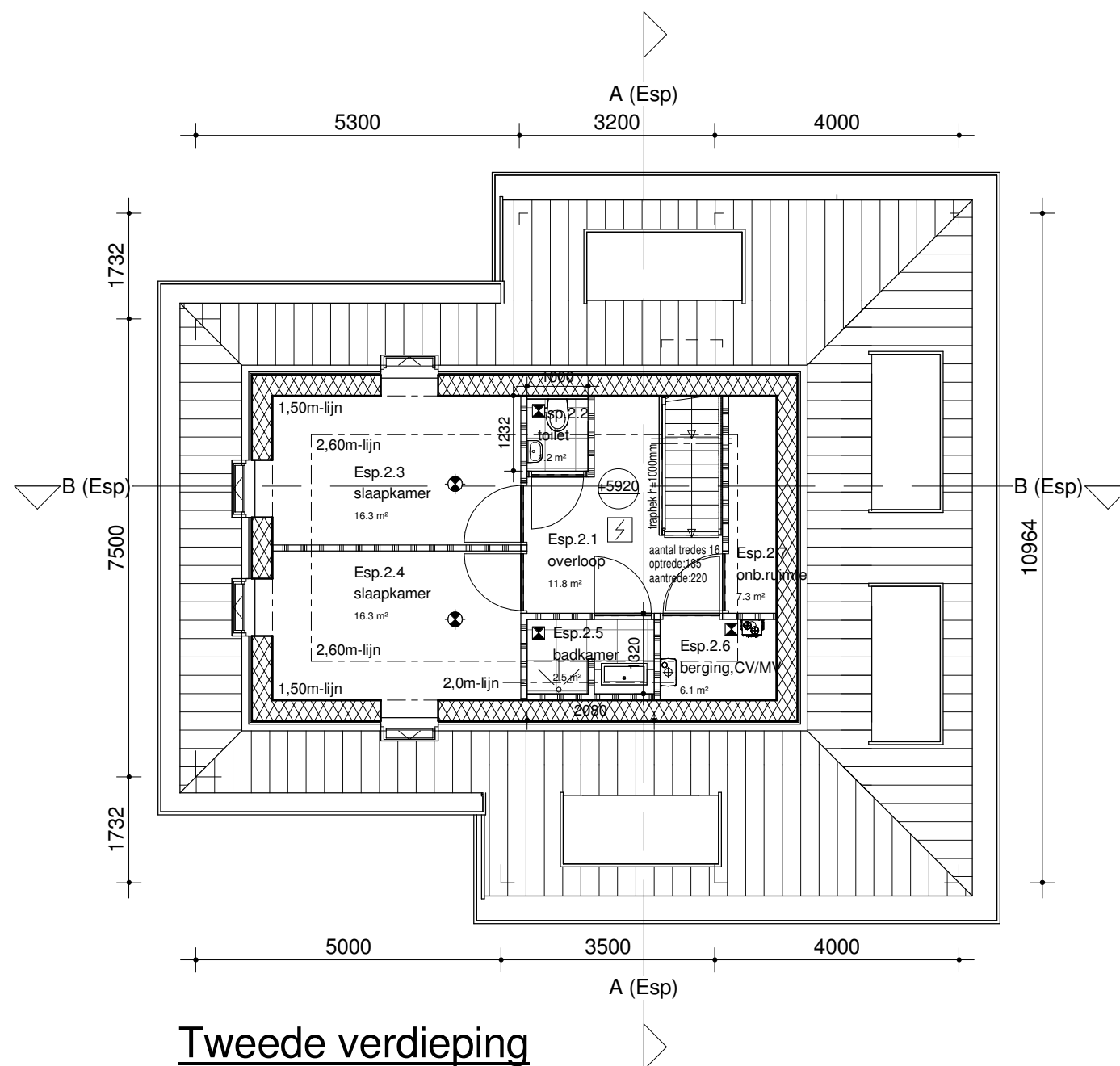
ruimteoverzicht type Esp			
Nr	bouwbesl uit	Ruimte	Opp
Esp.0.1	verkeersruimte	hal	9.0 m²
Esp.0.2	toilet	toilet	1.0 m²
Esp.0.3	verblijfsruimte	woonkamer	34.0 m²
Esp.0.4	verblijfsruimte	keuken	11.5 m²
Esp.0.5	stallingsruimte	garage	20.5 m²
Esp.0.6	verblijfsruimte	badkamer	11.0 m²
Esp.1.1	verkeersruimte	overloop	17.0 m²
Esp.1.2	toilet	toilet	1.0 m²
Esp.1.3	verblijfsruimte	slaapkamer	15.5 m²
Esp.1.4	verblijfsruimte	slaapkamer	18.0 m²
Esp.1.5	verblijfsruimte	slaapkamer	27.5 m²
Esp.1.6	badruimte	badkamer	14.5 m²
Esp.2.1	verkeersruimte	overloop	12.0 m²
Esp.2.2	toilet	toilet	1.0 m²
Esp.2.3	verblijfsruimte	slaapkamer	16.5 m²
Esp.2.4	verblijfsruimte	slaapkamer	16.5 m²
Esp.2.5	badruimte	badkamer	2.5 m²
Esp.2.6	overige ruimte	berging CVMV	6.0 m²
Esp.2.7	overige ruimte	onb.ruimte	7.5 m²
			242.5 m²



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Veenweg 149
3641 SJ Mijdrecht

Postbus 299
3640 AG Mijdrecht

t: 0297 239 259

info@hwvanderlaan.nl
www.hwvanderlaan.nl

Projectnummer
2012078

Project
Nieuwbouw 9 woningen aan de
Herenweg 112, te Vinkeveen

Projectadres
Vinkeveen

Opdrachtgever
Ontwikkelings Maatschappij
Buitenveldert Amsterdam

Omschrijving
Definitief ontwerp type Esp

Fase / Status
Definitief / Voorlopig

Formaat
A1

Schaal
1:100

Datum
14-04-2015

Wijzigingsdatum
B 26-05-2015

Getekend
ARI

Tekeningnummer
Esp-01D B



ARCHITEKTEN- EN INGENIEURSBUREAU
www.hwvanderlaan.nl

H.W. van der Laan b.v.

Het auteursrecht wordt voorbehouden overeenkomstig de wet CAD tekeningen: geen handmatige wijzigingen toegestaan. Niets uit deze tekening mag overgenomen worden zonder toestemming van onze opdrachtgever en/of ons bureau.



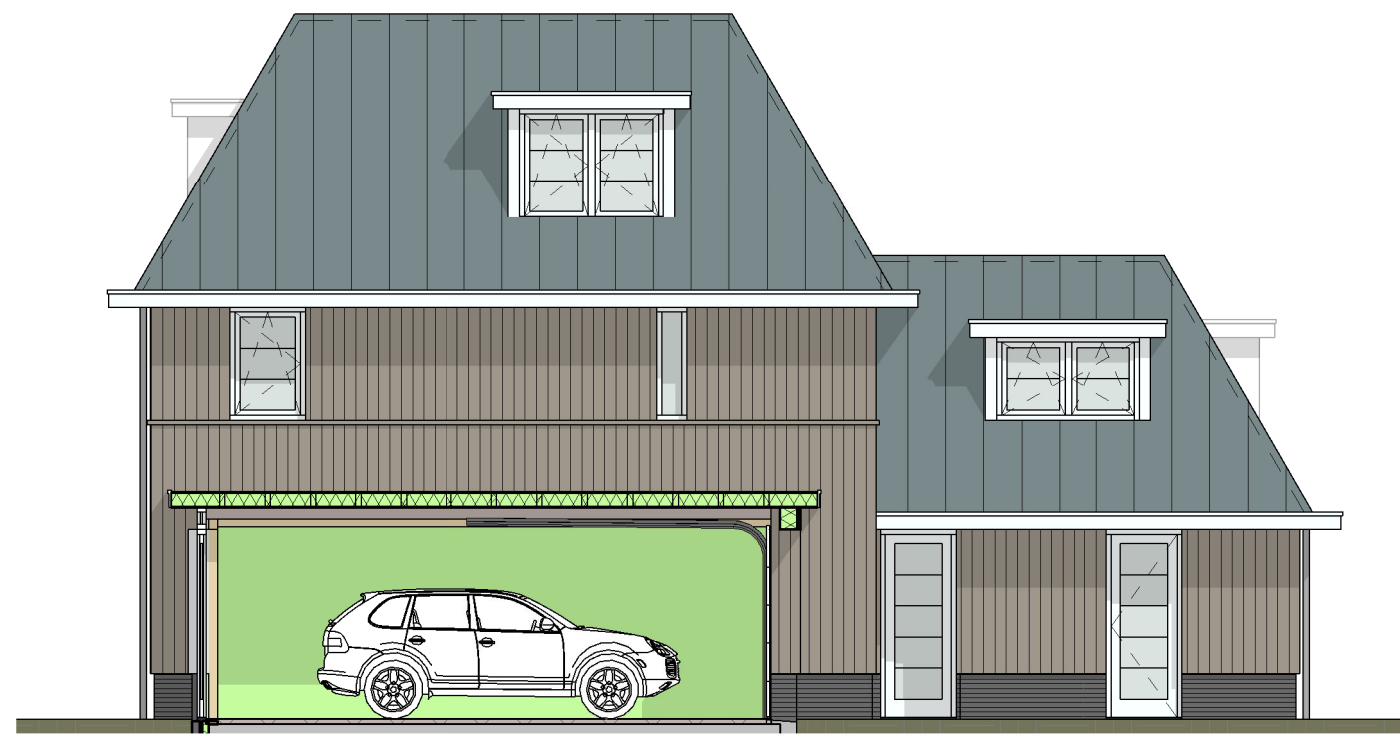
voorgevel (west)



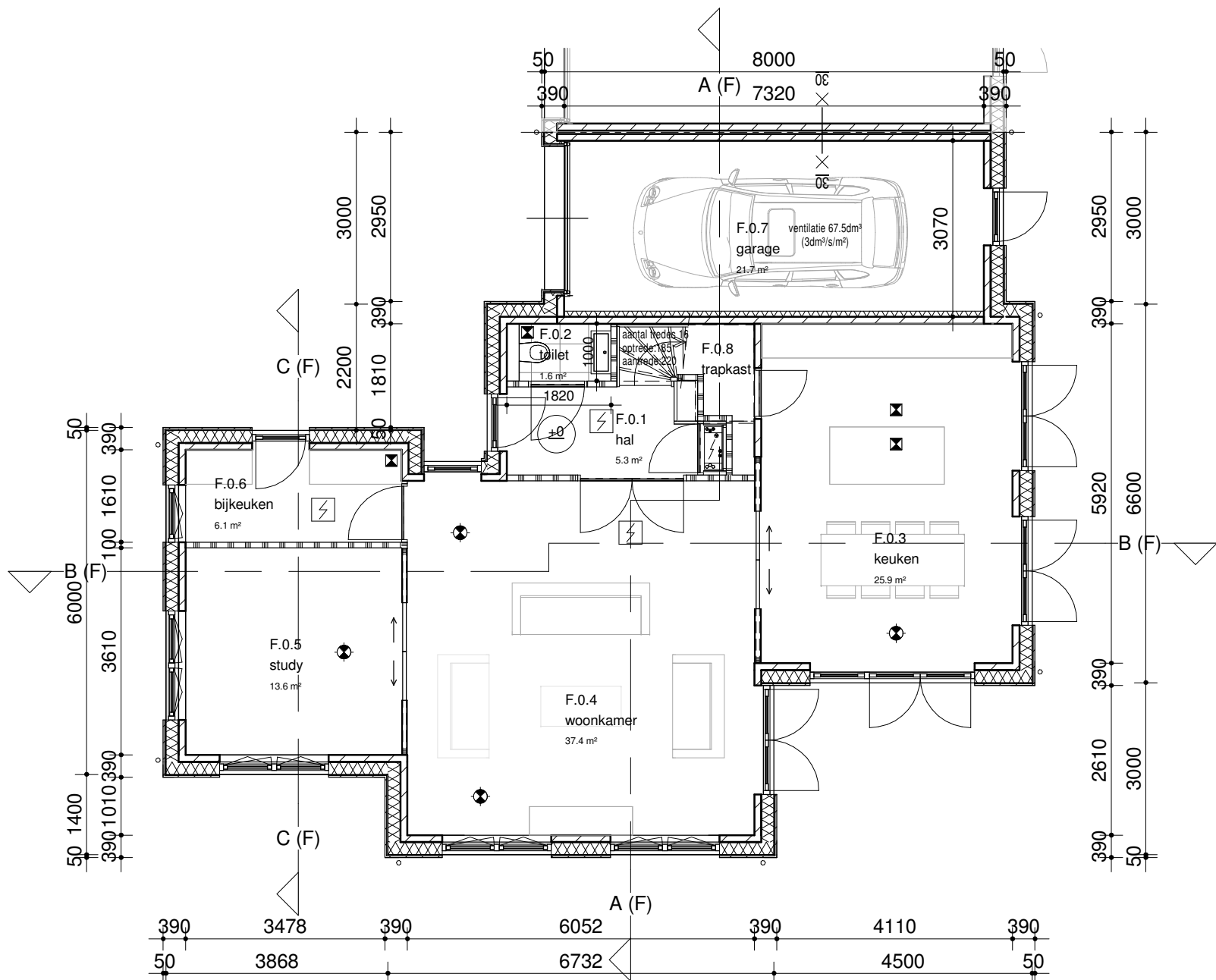
rechter zijgevel (zuid)



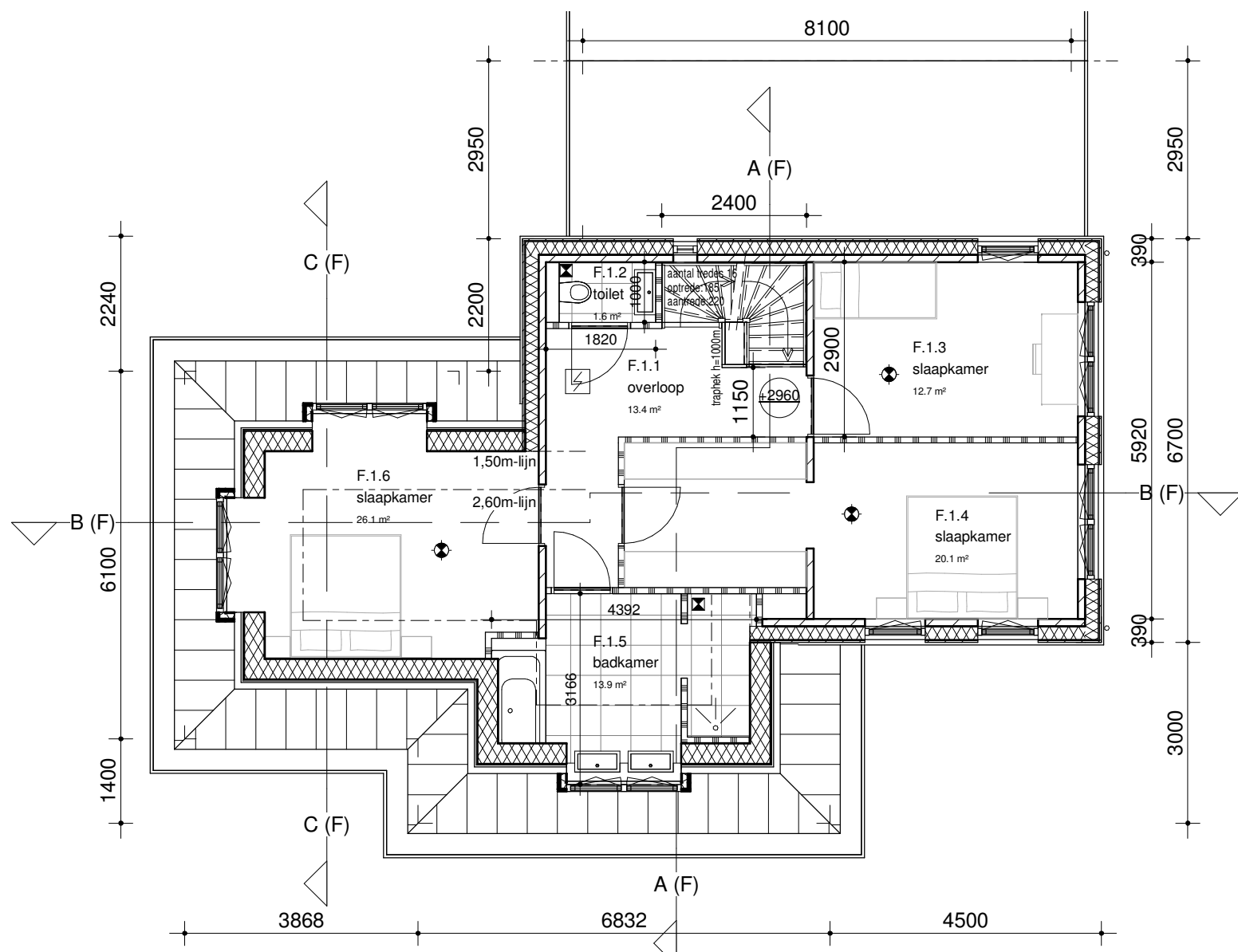
achtergevel (oost)



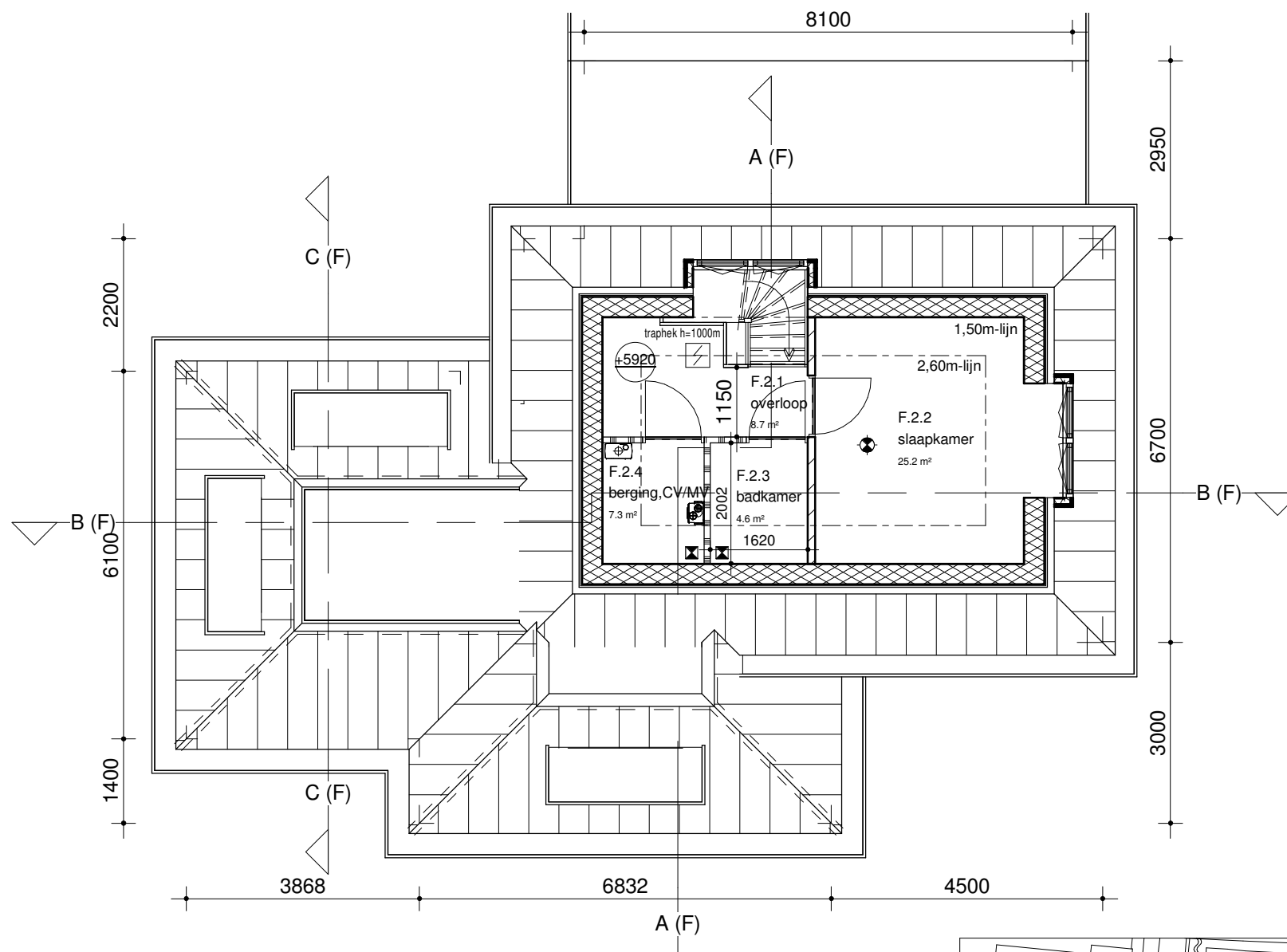
linker zijgevel (noord)



Begane grond

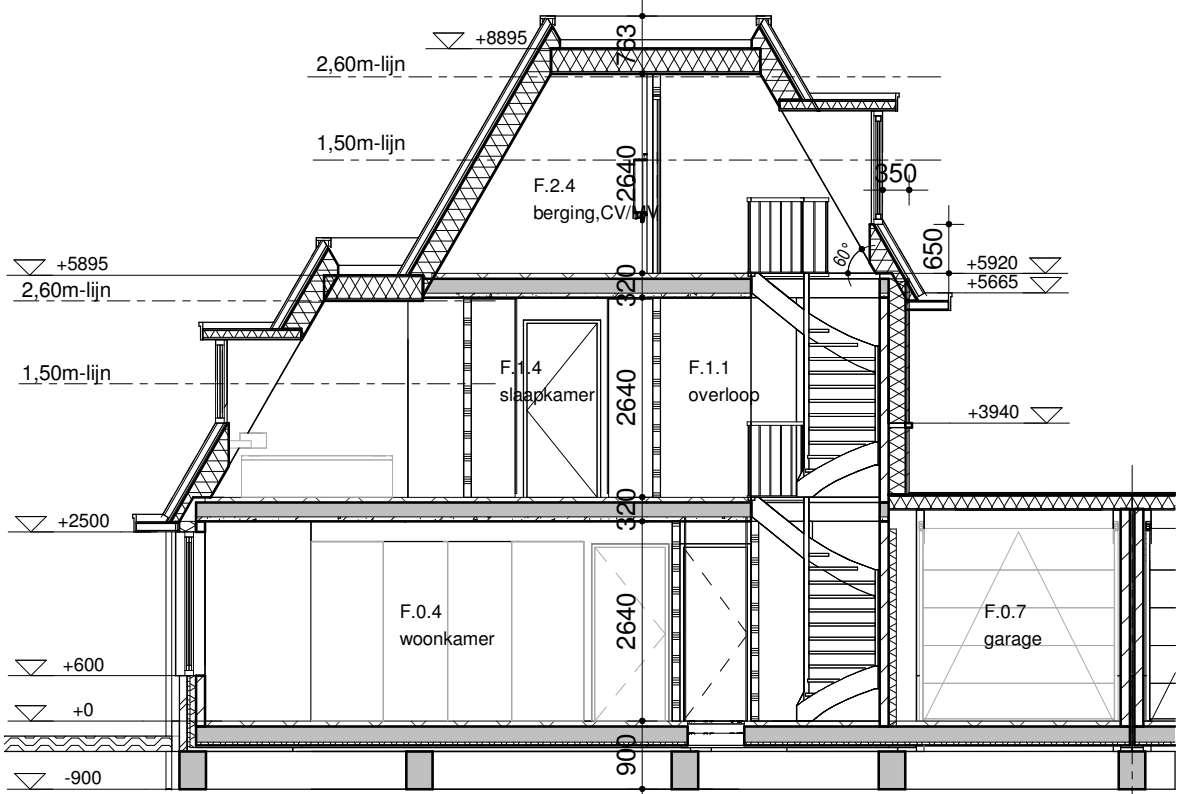


Eerste verdieping

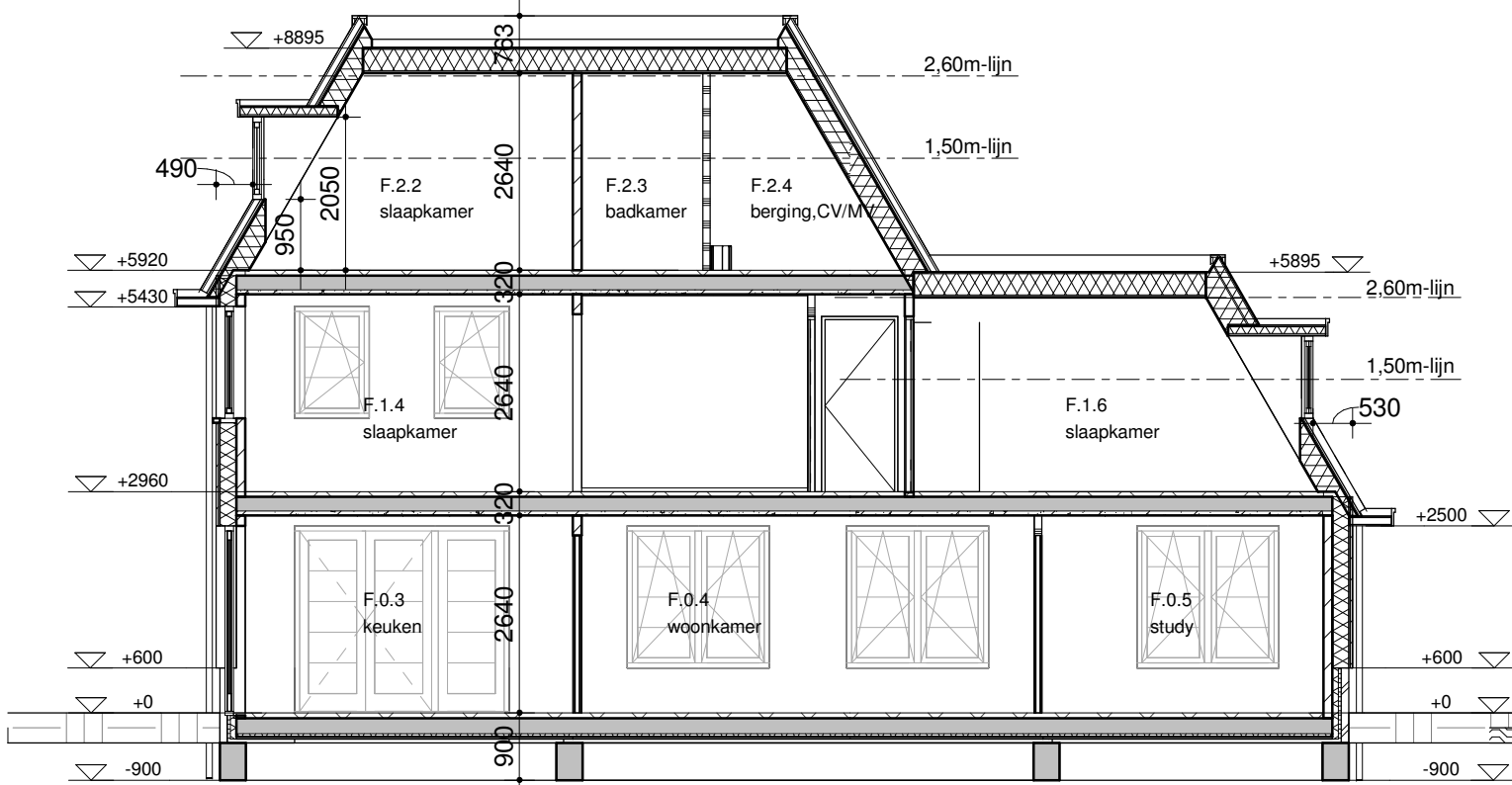


Tweede verdieping

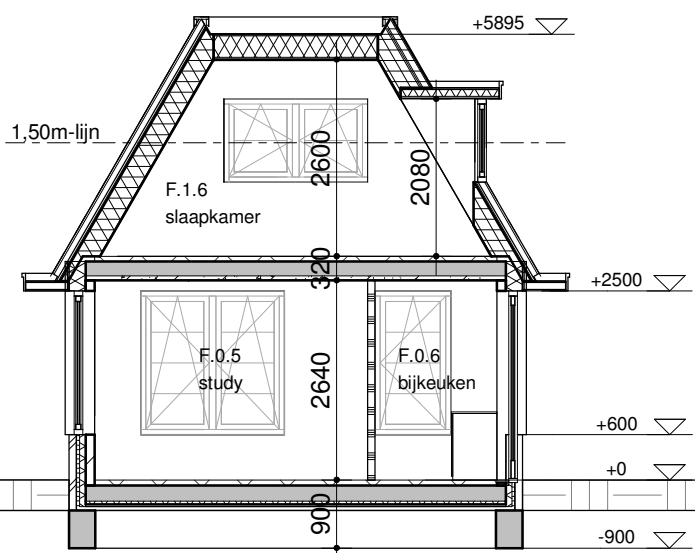
ruimteoverzicht type F			
Nr	bouwbesl uit	Ruimte	Opp
F.0.1	verkeersruimte	hal	5.5 m²
F.0.2	toilet	toilet	1.5 m²
F.0.3	keuken	keuken	28.9 m²
F.0.4	woonkamer	woonkamer	37.4 m²
F.0.5	study	study	13.6 m²
F.0.6	slaapkamer	slaapkamer	6.1 m²
F.0.7	garage	garage	21.5 m²
F.0.8	trapkast	trapkast	3.5 m²
F.1.1	overloop	overloop	13.4 m²
F.1.2	toilet	toilet	1.5 m²
F.1.3	slaapkamer	slaapkamer	12.7 m²
F.1.4	slaapkamer	slaapkamer	26.1 m²
F.1.5	badkamer	badkamer	14.0 m²
F.1.6	slaapkamer	slaapkamer	26.1 m²
F.2.1	overloop	overloop	8.7 m²
F.2.2	slaapkamer	slaapkamer	25.2 m²
F.2.3	badkamer	badkamer	4.5 m²
F.2.4	slaapkamer	slaapkamer	25.2 m²
F.2.5	berging.CV/MV	berging.CV/MV	248.5 m²



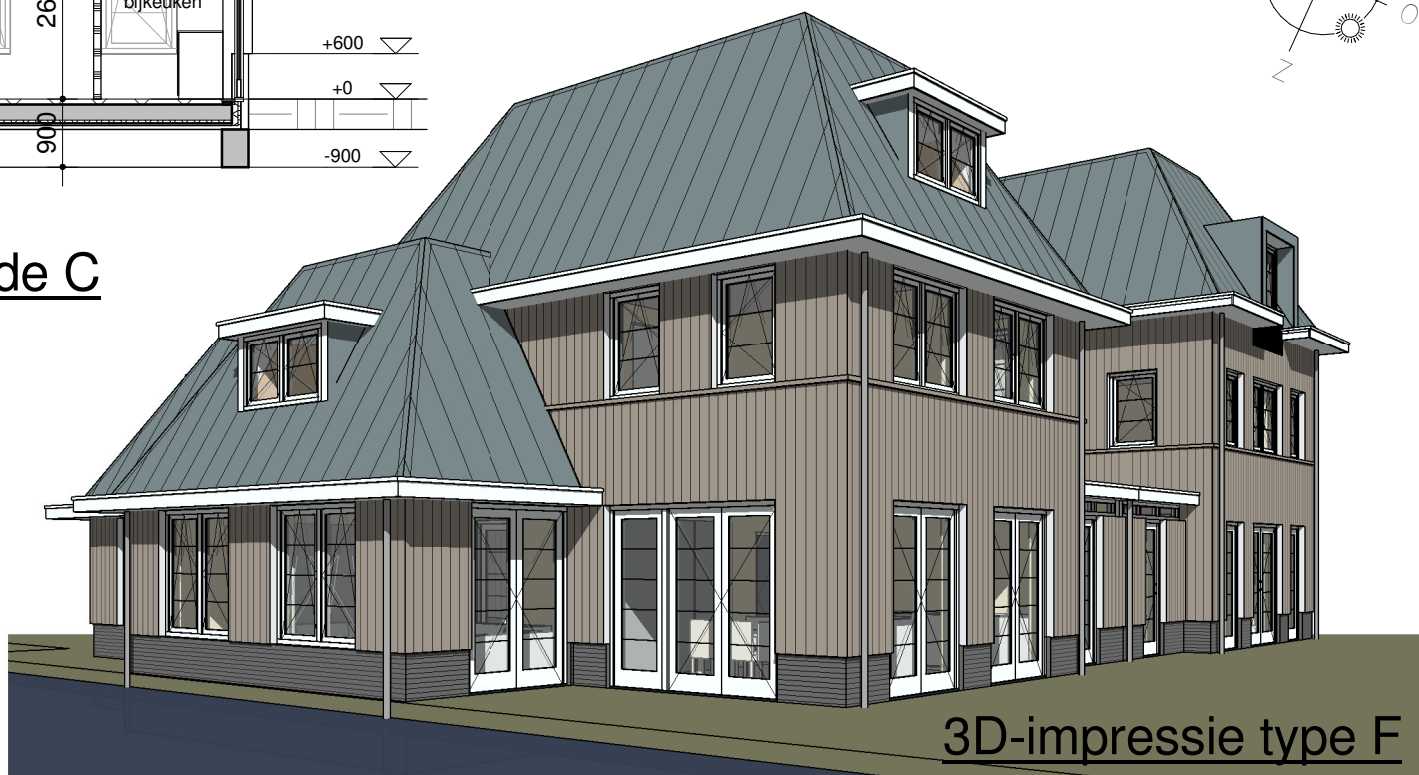
Doorsnede A



Doorsnede B



Doorsnede C



3D-impressie type F

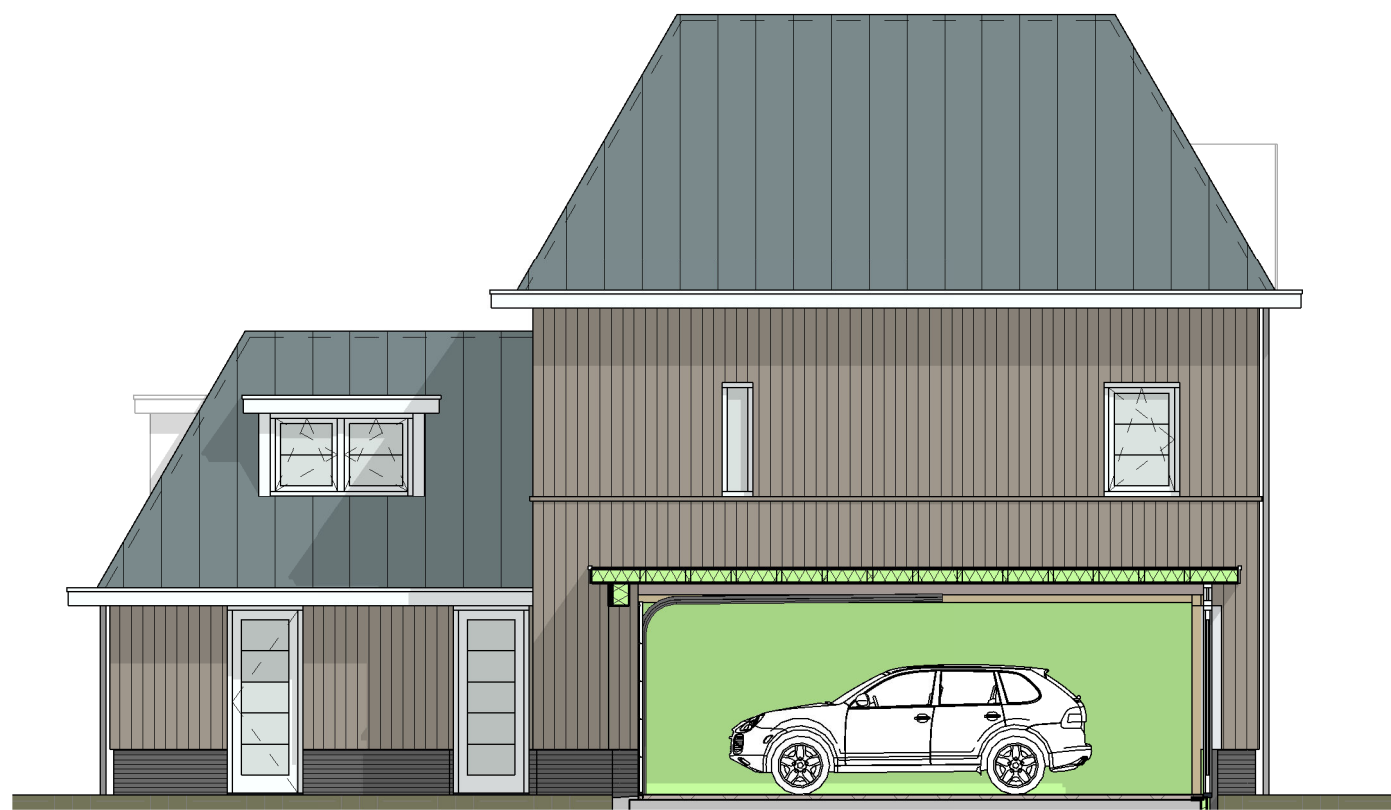


Situatie type F

Veenweg 149 3641 SJ Mijdrecht	Projectnummer 2012078	Omschrijving Definitief ontwerp type F	Datum 09-04-2015
Postbus 299 3640 AG Mijdrecht	Project Nieuwbouw 9 woningen aan de Herenweg 112, te Vinkeveen	Fase / Status Definitief / Voorlopig	Wijzigingsdatum B 26-05-2015
t: 0297 239 259	Projectadres Vinkeveen	Formaat A1	Getekend ARI
info@hwwvanderlaan.nl www.hwwvanderlaan.nl	Opdrachtgever Ontwikkelings Maatschappij Buitenvelde Amsterdam	Schaal 1:100	Tekeningnummer F-01D B



voorgevel (west)



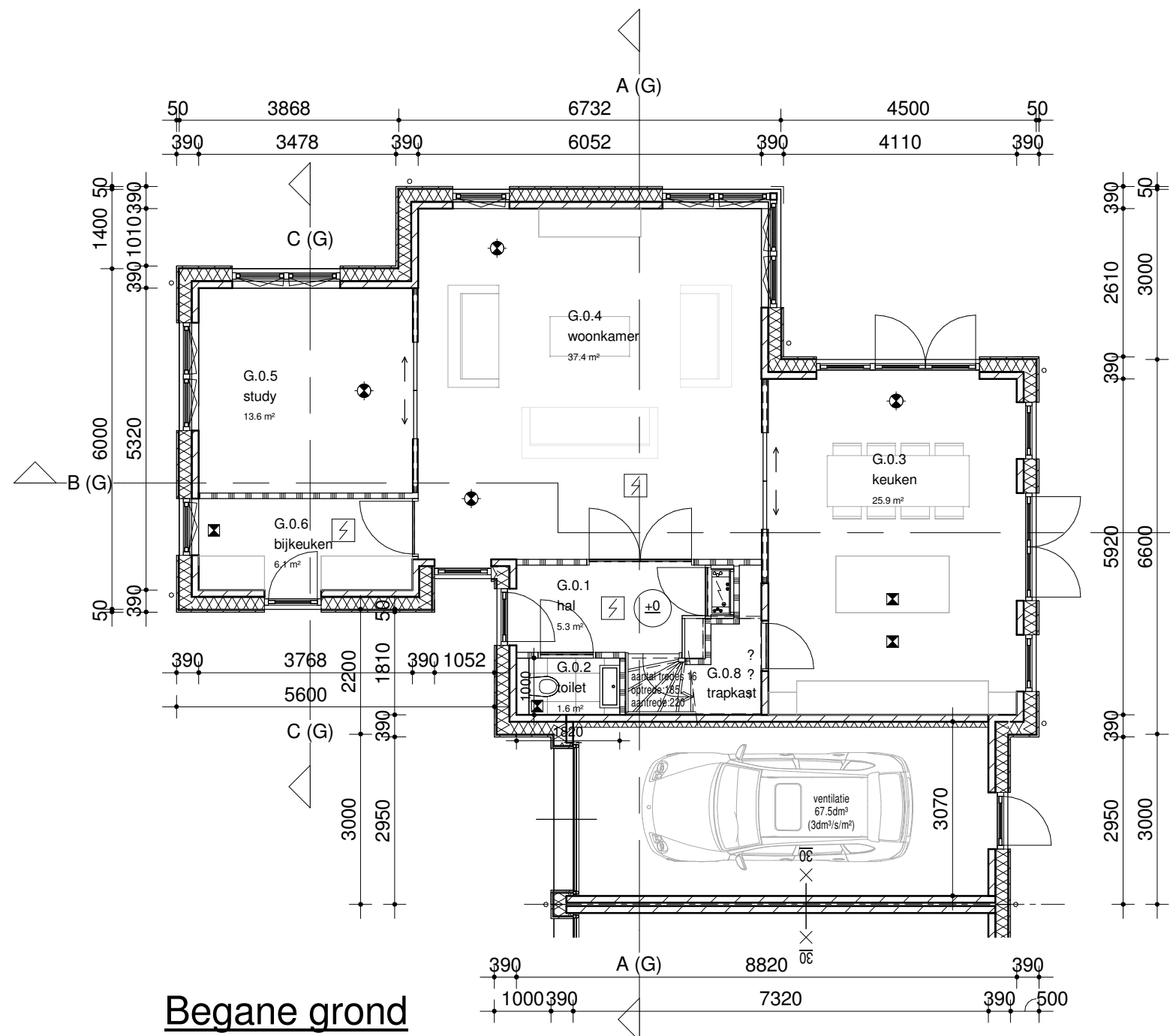
rechter zijgevel (zuid)



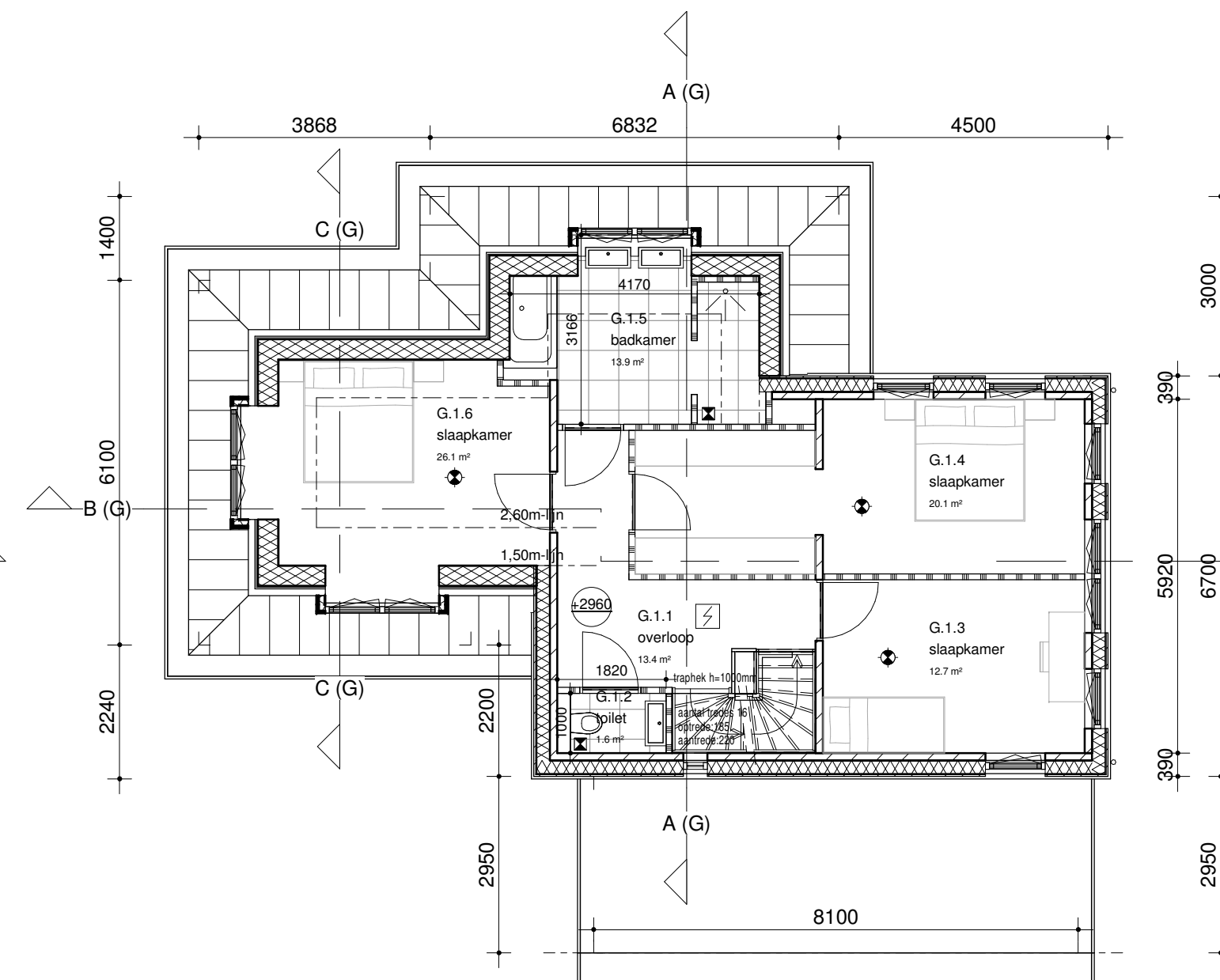
achtergevel (oost)



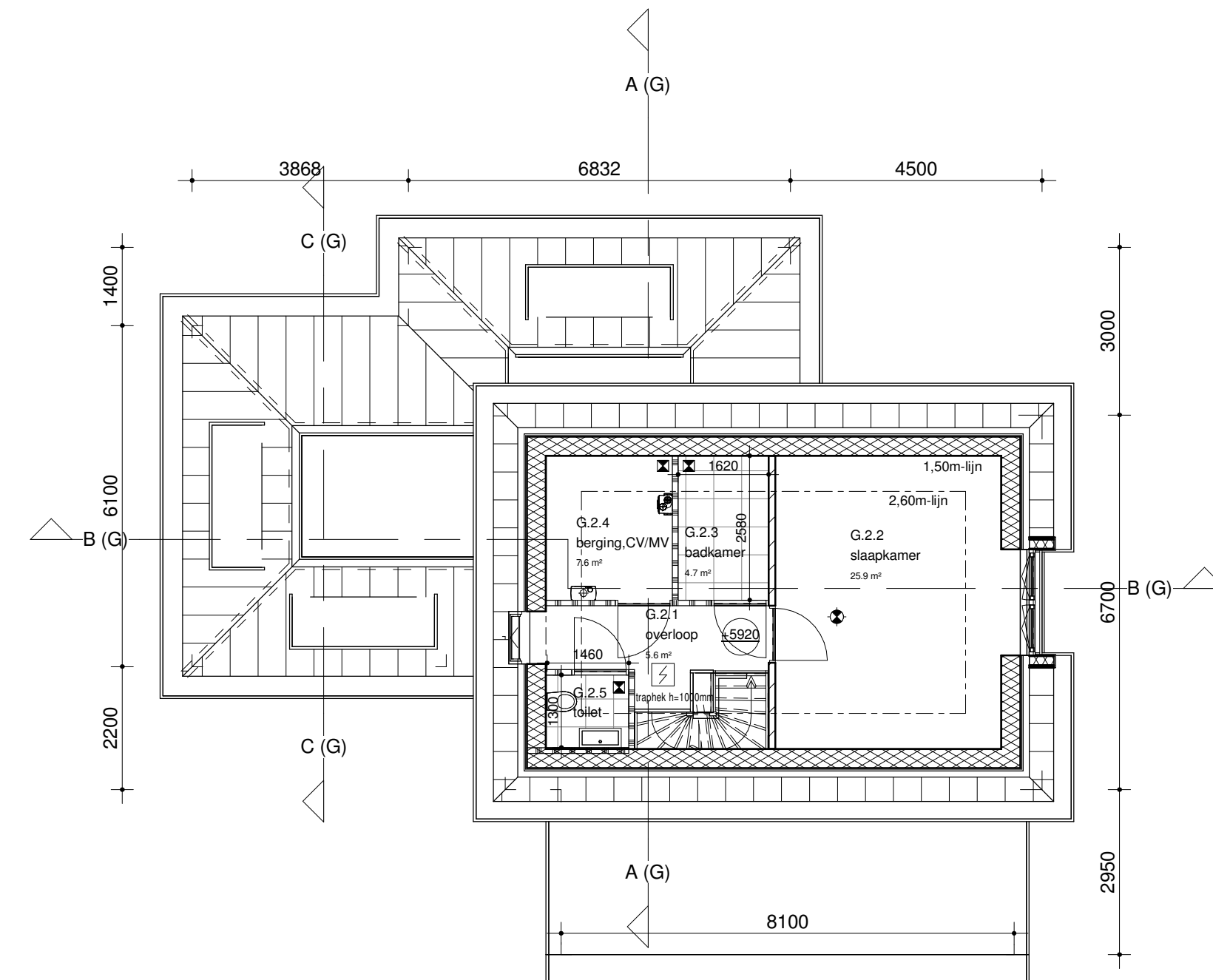
linker zijgevel (noord)



Begane grond

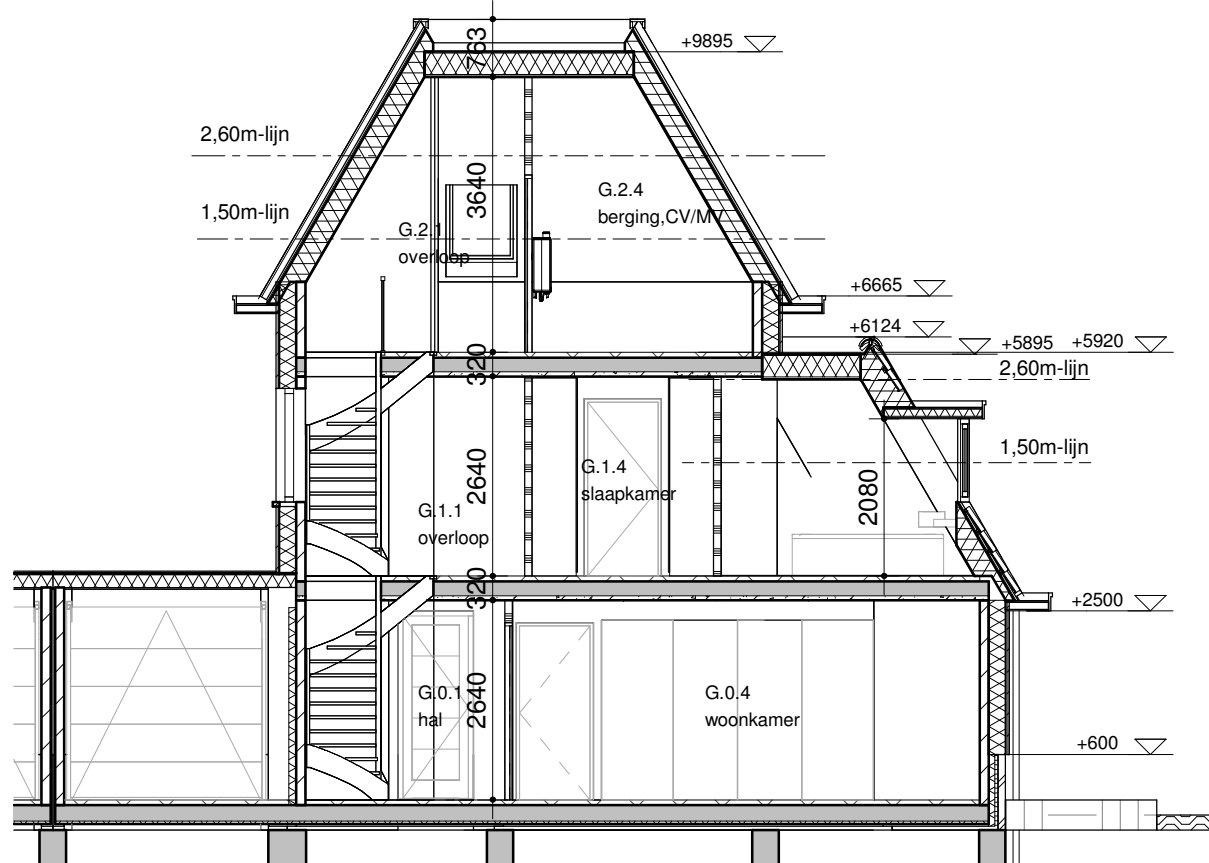


Eerste verdieping

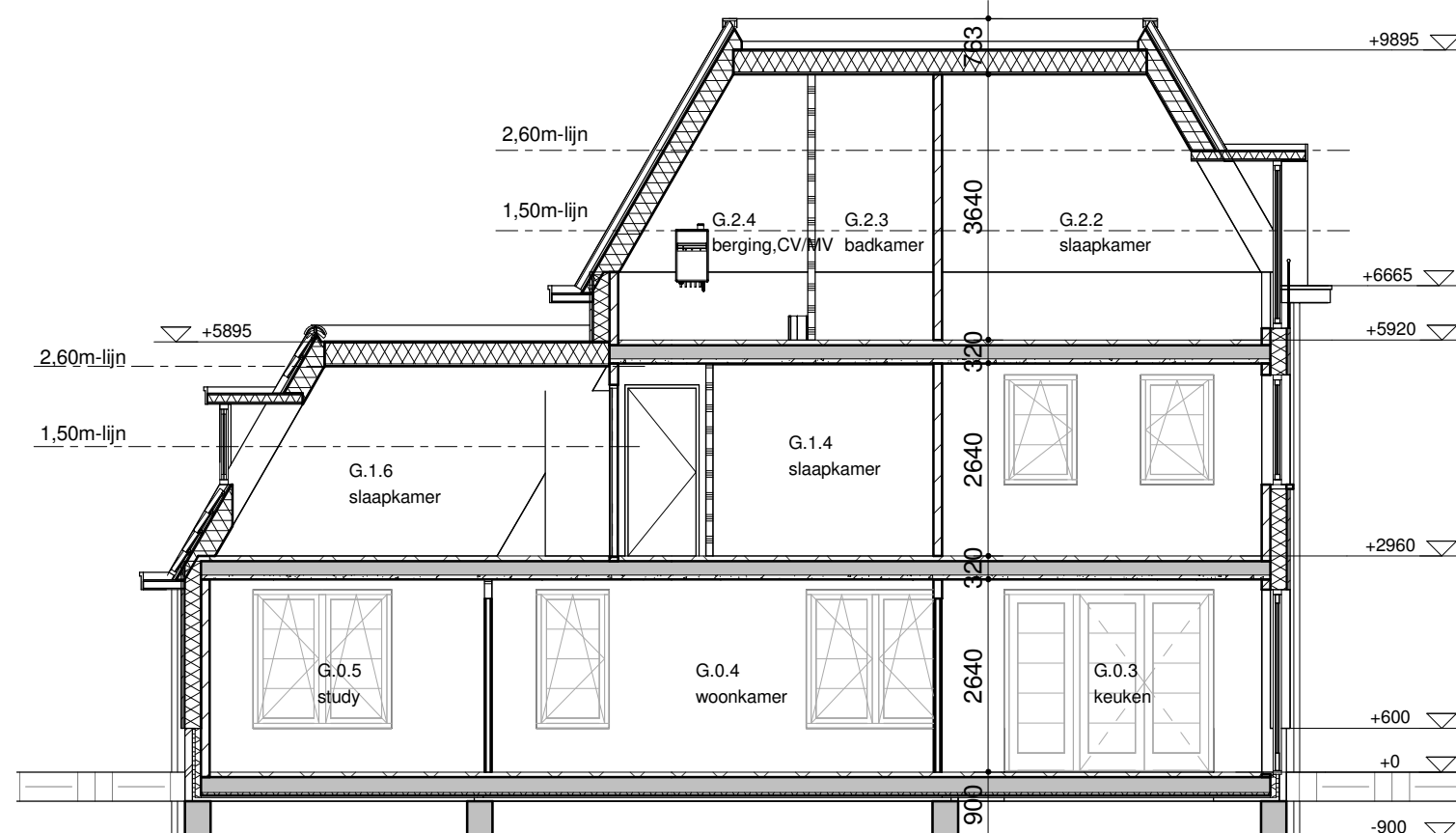


Tweede verdieping

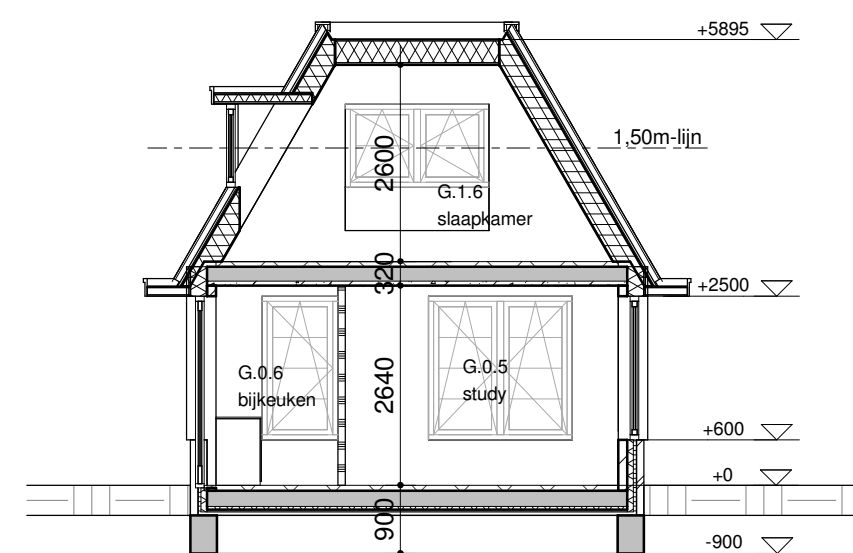
ruimteoverzicht type G			
Nr	bouwbesl uit	Ruimte	Opp
G.0.1	verkeersruimte	hal	5.5 m²
G.0.2	toilet	toilet	1.5 m²
G.0.3	verblifsruimte	keuken	26.0 m²
G.0.4	verblifsruimte	woonkamer	37.5 m²
G.0.5	verblifsruimte	study	13.5 m²
G.0.6	verblifsruimte	bijkeuken	6.0 m²
G.0.7	stallingsruimte	garage	Redundant Room
G.0.8	overige ruimte	trapkast	3.5 m²
G.1.1	verkeersruimte	overloop	13.5 m²
G.1.2	toilet	toilet	1.5 m²
G.1.3	verblifsruimte	slaapkamer	12.5 m²
G.1.4	verblifsruimte	slaapkamer	20.0 m²
G.1.5	badruimte	badkamer	14.0 m²
G.1.6	verblifsruimte	slaapkamer	26.0 m²
G.2.1	verkeersruimte	overloop	5.5 m²
G.2.2	verblifsruimte	slaapkamer	26.0 m²
G.2.3	badruimte	badkamer	4.5 m²
G.2.4	overige ruimte	berging, CV/MV	7.5 m²
G.2.5	toilet	toilet	2.0 m²
			226.5 m²



Doorsnede A



Doorsnede B



Doorsnede C



3D-impressie type G



Situatie type G

Veenweg 149 3641 SJ Mijndrecht	Projectnummer 2012078	Omschrijving Definitief ontwerp type G	Datum 13-04-2015
Postbus 299 3640 AG Mijndrecht	Project Nieuwbouw 9 woningen aan de Herenweg 112, te Vinkeveen	Fase / Status Definitief / Voorlopig	Wijzigingsdatum B 26-05-2015
t: 0297 239 259	Projectadres Vinkeveen	Formaat A1	Getekend ARI
info@hwwanderlaan.nl www.hwwanderlaan.nl	Opdrachtgever Ontwikkelings Maatschappij Buitenveldert Amsterdam	Schaal 1:100	Tekeningnummer G-01D B