

Motivering TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22c Donkereind 5a-7 Vinkeveen

Gemeente De Ronde Venen



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0736.TAM03Donkereind5a7-va01
Datum:	7 mei 2026
Kenmerk Buro SRO:	SR250184
Contactpersoon Buro SRO:	

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Verstoep bouwadvies architectuur
----------------	----------------------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding plangebied	5
1.3	Toetsing aan het omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Participatie	8
2.2	Voortraject	8
2.3	Bestuurlijk overleg	8
2.4	Zienswijzen	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Huidige situatie	9
3.2	Toekomstige situatie	10
4	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	17
5.1	Welstand	17
5.2	Verkeer en parkeren	17
5.3	Duurzaamheid en gezondheid	19
5.4	Geluid	20
5.5	Activiteiten en milieuzonering	21
5.6	Geur	23
5.7	Luchtkwaliteit	23
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.9	Bodem	25
5.10	Omgevingsveiligheid	26
5.11	Natuur	28
5.12	Water	31
5.13	M.e.r.-beoordeling	32
6	Juridische aspecten	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Verbeelding	34
6.3	Planregels	34
6.4	Toelichting op functies en locaties	35
7	Financiële haalbaarheid	36





1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

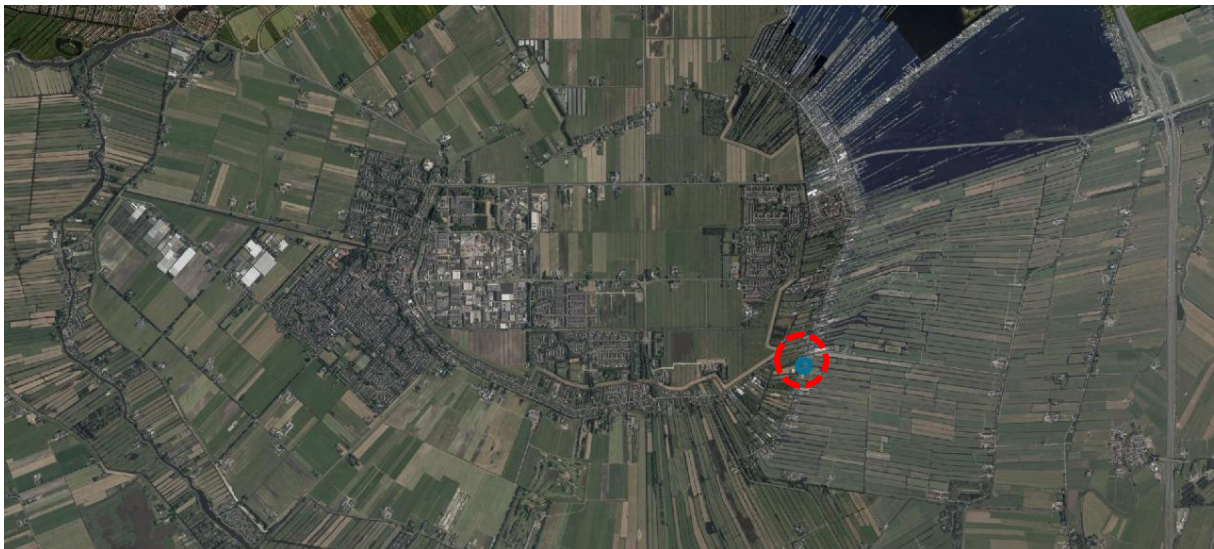
Initiatiefnemer is voornemens om het zomerhuis aan Donkereind 5A een bijgebouw bij de woning aan Donkereind 7 te laten worden en de zelfstandige woonfunctie in planologische zin te verplaatsen naar een nieuw te bouwen schuurwoning. Ter verbetering van de omgevingskwaliteit wordt een aantal bouwwerken geamoveerd.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, waarvan het bestemmingsplan '1e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' onderdeel is. Het verplaatsen van de zelfstandige woonfunctie vereist een wijziging van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken kan een TAM-omgevingsplan worden opgesteld. Met een TAM-omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (SBVP 2012) te maken en te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan onder de gemeente Vinkeveen, sectie G, perceelnummers 405, 406 en een gedeelte van perceelnummer 677.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



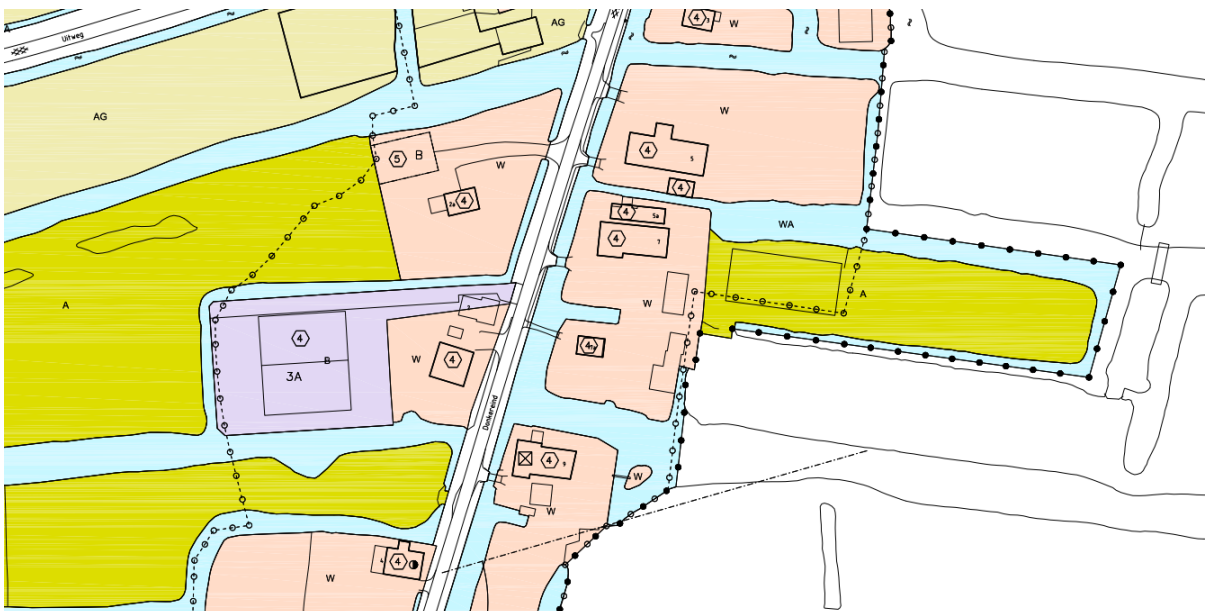
Globale ligging planlocatie, rood omcirkeld (bron: atlasleefomgeving.nl)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: atlasleefomgeving.nl)

1.3 Toetsing aan het omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan '1e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003'. Tevens gold het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren analoog'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan '1e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003'.



Uitsnede bestemmingsplan '1e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan '1e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003' heeft het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Water'. Gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn onder andere bestemd voor woningen en andere hoofdgebouwen, tuinen en erven, bijgebouwen en parkeerplaatsen. De gronden met de

bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterlopen, waterhuishouding en waterberging, alsmede voor recreatieve doeleinden, met de daarbij behorende taluds en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in het verwijderen van bouwwerken en het bouwen van een nieuwe woning, waarbij de zelfstandige woonfunctie in planologische zin wordt verplaatst van het zomerhuis (Donkereind 5a) naar de nieuw te bouwen woning en het zomerhuis een bijgebouw bij de woning aan Donkereind 7 wordt. Dit past niet binnen de mogelijkheden van de bestemming 'Woondoeleinden'. Derhalve is de voorgenomen ontwikkeling strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan en dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de IMRO-standaarden na inwerkingtreding van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het resultaat van de participatie, het bestuurlijk overleg en de terinzagelegging beschreven. De huidige en toekomstige situatie komt in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de hand van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 6. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt na 4 weken in werking. Als bij het indienen van een beroepschrift om een voorlopige voorziening is gevraagd, dan schorst die meestal de inwerkingtreding van het besluit. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State..

2.1 Participatie

De initiatiefnemer heeft de buurtbewoners op mondelinge wijze regelmatig en op hoofdlijnen geïnformeerd over het planvoornemen en heeft hier een verslag van gemaakt. Uit de gesprekken zijn geen bezwaren voortgekomen.

2.2 Voortraject

De initiatiefnemer heeft op 17 maart 2025 een vooroverlegplan ingediend bij de gemeente De Ronde Venen. Zij heeft het plan beoordeeld op basis van de onderdelen ruimtelijke ordening en stedenbouw. De uitkomst van het vooroverleg is dat de gemeente het planinitiatief haalbaar acht en adviseert om een TAM-omgevingsplan in te dienen.

2.3 Bestuurlijk overleg

In deze paragraaf of in een bijlage zullen de reacties in het kader van het bestuurlijk overleg worden samengevat en van een beantwoording worden voorzien.

2.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 20 december 2025 tot en met 30 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern van Vinkeveen, aan Donkereind 5a en 7. De planlocatie bevindt zich aan lintbebouwing in het veenweidegebied. Aan Donkereind bevinden zich voornamelijk woningen en gronden die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. De agrarische gronden kenmerken zich door het verkavelingspatroon en de sloten. De meeste woningen kunnen alleen bereikt worden via een brug. Aan het noordelijke eind van de weg bevindt zich een eetcafé en een bushalte. Vanaf het Donkereind zijn er weidse vergezichten over de graslanden en sloten.

De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied vanaf het Donkereind (weg).



Donkereind 5a en 7 vanaf de weg (bron: Google Streetview)

De planlocatie wordt omringd door sloten. De woningen zijn te bereiken via een brug. In de huidige situatie worden de twee noordelijke gebouwen gebruikt als vrijstaande woningen. Donkereind 5a (zomerhuis) is gebouwd in 1880 en heeft een oppervlakte van 89 m² (bron: BAG Viewer). Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Donkereind 7 komt uit het bouwjaar 1902 en heeft een oppervlakte van 1.103 m² (bron: BAG Viewer). Het gebouw bestaat uit één/anderhalve bouwlaag met kap en bevat dakkapellen. Ten oosten van de woningen bevindt zich een karakteristieke hooiberg. Als onderdeel van Donkereind 7 bevindt zich een karakteristieke schuur uit hetzelfde bouwjaar. Ten zuiden van de schuur bevindt zich een bouwwerk gebouwd in 1950.

3.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in een aantal aanpassingen in functies en ruimtelijke opzet van het plangebied. Donkereind 5a (zomerhuis) verliest de zelfstandige woonfunctie, wordt met 56 m² verkleind en wordt een bijgebouw van Donkereind 7. De twee schuren/bijgebouwen ten zuidoosten van Donkereind 7 worden verwijderd. De noordelijke schuur wordt herbouwd; de afmeting en detaillering van de huidige staat van de schuur worden zoveel mogelijk aangehouden. Deze huidige schuur, die gesloopt wordt, heeft een oppervlakte van 186 m². De nieuwe schuurwoning krijgt een zelfstandige woonfunctie ter compensatie voor de te vervallen woning. Deze schuurwoning wordt voorzien van een bouwvlak in het voorliggende plan. De nieuwe schuur zal bestaan uit een begane grondverdieping en een kap. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst, bij voorkeur tegen grijze dakpannen.

De navolgende afbeeldingen tonen impressies van de beoogde schuurwoning.



Impressies toekomstige situatie nieuwe schuurwoning (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)

Het te slopen bijgebouw in zuiden van het plangebied, waar geen nieuwe bebouwing opgericht zal worden, heeft een oppervlakte van 163 m². Hier wordt een gedeelte van de huidige bestemming 'Woondoeleinden' omgezet naar de functie 'Tuin - Landschappelijk'. Verder komt er een nieuwe ontsluitingsbrug, die reeds vergund is. De fysieke staat van de gebouwen aan Donkereind 5a en 7 blijft onaangetast, met uitzondering van het oostelijke deel van het zomerhuis dat gesloopt wordt (56 m²).

Ten oosten van het plangebied van het voorliggende plan is een vrijstaande woning beoogd. Hiervoor is reeds een procedure doorlopen (wijzigingsplan 'Donkereind 5a en 7, Vinkeveen').

Site plan showing a residential development with various annotations:

- Te behouden "zomervoning" wordt bijgebouw bij donkereind 7 (bouwvlak voor woning verwijderen)
- Te behouden karakteristieke hooiberg blijft bijgebouw bij nummer 7
- Compensatiewoning uit eerder doorlopen procedure
- Gebied t.b.v. bijgebouwen max. 81,5m² (50% van de te amoveren bijgebouwen)
- Te herbouwen "karakteristieke" schuur
 - afmeting en detaillering (zoveel mogelijk) als bestaand
 - gebruik als woning als compensatie voor de te vervallen woning in de "zomervoning"
 - woning voorzien van nieuw bouwvlak
- Begrenzing bestemming woondeelinden
- Gedeelte bestemming woondeelinde bestemmen als tuin met landschapswaarde
- Contour te behouden "karakteristieke" schuur
- Te amoveren bijgebouwen 163m²
- Te amoveren aanbouwen
- Nieuwe toegangsbrug reeds aangevraagd

pagina 11 van 37



4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
1. duurzaam economisch groeipotentieel;
2. sterke en gezonde steden en regio's;
3. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- a. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal woningen niet toe. Ook het ruimtebeslag neemt niet toe. Derhalve is geen sprake



van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht geeft de provincie aan dat de ruimte in de provincie beperkt is, terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: 'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en water robuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Groen

De provincie Utrecht heeft in de omgevingsvisie de behoefte van bewoners aan groen vastgesteld. Dorpen en steden worden omringd door groene landschappen wat zorgt voor een schone en rustige omgeving. Beleefbare natuur en een groene omgeving worden belangrijker.

Energie duurzaam opwekken

De provincie heeft de ambitie om uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Om dit te bereiken stimuleert provincie Utrecht het gebruik van duurzame energiebronnen. Dit betreft windenergie, zonne-energie, bio-energie, (diepe) aardwarmte, aquathermie, warmte-koudeopslag, waterkracht en het benutten van restwarmte. Voor het behalen van de afspraken uit het nationale Klimaatakkoord voor 2030 is het toepassen van technologieën die nu voor handen zijn belangrijk. Dit betreft zowel grootschalige zonnenvelden als kleinschalige benutting. De provincie wil zo veel mogelijk geschikte daken benutten voor zonnepanelen, onder andere omdat zonnepanelen op deze plekken doorgaans minder invloed hebben op de kenmerken of identiteit van het gebied.



Planspecifiek

Onderdeel van het initiatief betreft de aanleg van zonnepanelen op de schuur aan de voorkant van het erf. Meervoudig ruimtegebruik wordt ingezet. Dit past binnen de omgevingsvisie van de provincie Utrecht. Deel van het initiatief is het amoveren van ongebruikte bouwwerken. Zo wordt één bijgebouw vervangen door een nieuw gebouw, die als nieuwe woning gebruikt zal worden. Het bijgebouw in het zuiden van het plangebied wordt gesloopt, welke gronden onbebouwd blijven. Op die manier ontstaat er meer ruimte voor groen.

Het initiatief sluit goed aan bij het principe van slim combineren. De beschikbare ruimte wordt opnieuw en efficiënt gebruikt. Er kan geconcludeerd worden dat het initiatief in lijn is met de omgevingsvisie van provincie Utrecht.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te stimuleren.

Planspecifiek

Uit de kaart behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat voor het plangebied verschillende artikelen van de verordening relevant zijn. Aan deze artikelen wordt navolgend getoetst.

Landschap Groene Hart

Het plangebied is gelegen in het landschap Groene Hart. Artikel 7.11 van de omgevingsverordening stelt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in het Groene Hart regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten en geen regels bevat die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Deze kernkwaliteiten zijn de landschappelijke diversiteit, openheid, het



veen(weide)karakter, de rust en stilte en de relatie met het stedelijk gebied. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning in het landelijk gebied, waarbij bestaande bebouwing gesloopt wordt en het aantal woning binnen het plangebied niet toeneemt. De planlocatie is onderdeel van de lintbebouwing aan het Donkereind. Gezien de ligging en kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van het landschap Groene Hart niet aangetast. Er is geen sprake van een aantasting van de openheid van het landschap. Door sloop van de zuidelijke schuur neemt het bebouwingsoppervlak af. De beoogde woning zal in vorm en schaal aansluiten op het karakter van de omgeving van plangebied. Woningen op een locatie waar zich in de directe omgeving reeds woningen bevinden wordt op de locatie dan ook passend geacht.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in overstroombaar gebied. Bij binnendijkse ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de risico's van overstromingen, indien de ontwikkeling een kwetsbaar of vitaal object, een woonwijk of een bedrijventerrein betreft. Het voorliggende initiatief ligt binnendijks en betreft de realisatie van één nieuwe woning. Er wordt geen kwetsbaar of vitaal object, woonwijk of bedrijventerrein gerealiseerd. Daarnaast is de kans op overstroming ter plaatste van de planlocatie. Maatregelen worden niet nodig geacht.

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Hier geldt een verstedelijkingsverbod, waar onder voorwaarden van afgeweken kan worden. In het onderhavige geval is geen sprake van verstedelijking. Ten opzichte van de huidige (planologische) situatie is vestiging of uitbreiding van stedelijke functies per saldo niet aan de orde. Het aantal woningen en de bebouwingsmogelijkheden nemen niet toe.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de bepalingen van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie De Ronde Venen

De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 is op 17 oktober 2013 vastgesteld. Op 29 september 2021 is de Aanvulling Structuurvisie De Ronde Venen 2030 vastgesteld. De structuurvisie gaat ervan uit dat in het jaar 2030 De Ronde Venen een herkenbare uitstraling heeft met een eigen karakter. Inwoners en bezoekers weten wat de gemeente te bieden heeft met haar landschap, dorpen, recreatiegebieden en natuurschoon. Initiatieven worden ondersteund. Nieuwbouw door middel van inbreiding wordt gestimuleerd binnen stedelijk gebied. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen binnen of buiten de rode contour.

Planspecifiek

Bij de locatiekeuze van nieuwbouw is het bouwen binnen de rode contour, binnen grenzen van de kernen het uitgangspunt. Het initiatief betreft in essentie het verplaatsen van een woning. Er gaat meer verharding en bebouwing weg dan dat erbij komt. Het aantal woningen in het landelijk gebied (2) verandert niet.

Het plan is in lijn met de ambities van de Structuurvisie De Ronde Venen 2030.



4.3.2 Woonvisie 2025-2030

De Ronde Venen wil een vitale gemeente blijven: een bevolking die op peil blijft, met een gezonde samenstelling van jong en oud. Hiertoe wil de gemeente de woningen en woonomgeving zo goed mogelijk aan laten sluiten op de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners. De woonvoorraad sluit nu onvoldoende aan bij de woonwensen van de inwoners. Mede hierdoor is er een gebrek aan doorstroming. De visie richt zich op het bouwen van nieuwe woonmilieus om daarmee de doorstroming te bevorderen. Het richt zich dan ook op de kwaliteit van wonen in de gemeente. Naast woningen zelf zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en zorgvoorzieningen belangrijke voorwaarden voor de kwaliteit van wonen in De Ronde Venen.

Planspecifiek

Er geldt dat het aantal woningen (2) niet toeneemt en dat zowel in de huidige (planologische) situatie als de toekomstige situatie sprake is van vrijstaande koopwoningen. Het plangebied ligt in de lintbebouwing van het Donkereind, ten zuiden van de kern van Vinkeveen. In Vinkeveen zijn veel eengezinswoningen en er is behoefte aan meer variatie in het woningaanbod, met name voor doorstromende senioren. De beoogde nieuwe woning is levensloopbestendig. Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de ambities van de Woonvisie 2025-2030.



5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Veel gemeenten hebben deze welstandsnota waarin zij de beleidsregels hebben opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven de huidige welstandsregels van toepassing.

In het omgevingsplan kunnen welstandscriteria echter ook worden opgenomen in de ruimtelijke planregels, in plaats van in beleidsregels. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats. Ook kunnen voor nieuwe ontwikkelingen bijvoorbeeld specifieke welstandsregels gelden die zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Planspecifiek

Binnen de gemeente geldt op het gebied van welstand het beleidsdocument 'Welstand De Ronde Venen' uit 2023. De planlocatie is gelegen aan het Donkereind en maakt onderdeel uit van 'gebied 26'. De linten bevatten aan de weerszijden vooral agrarische bebouwing met afwisseling tussen open en gesloten delen. Verschuiving van landbouw naar wonen wordt verwacht door de gemeente. Beleid is gericht op behoud van het bestaande lintkarakter.

Initiatieven worden beoordeeld aan een aantal criteria, waaronder:

- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken;
- panden langs de bermsloot bij voorkeur met een brug ontsluiten;
- de hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden met rechthoekige hoofdvorm van plattegrond;
- hellende daken bij voorkeur voorzien van keramische pannen of riet.

Onderhavig initiatief betreft het bouwen van een nieuwe woning. Deze woning zal hellende dakvlakken met keramische dakpannen bevatten. De hoofdvorm is eenvoudig en rechthoekig. Er komt een nieuwe brug langs de sloot als ontsluiting (reeds vergund). De schuur/bijgebouw in het zuidelijke gedeelte van het perceel wordt verwijderd waardoor het doorzicht wordt versterkt. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect welstand geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en



op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om de invloed op het verkeersnetwerk in te kunnen schatten is de verkeersgeneratie van de planlocatie berekend aan de hand van de CROW-publicatie 744. Er is uitgegaan van de categorieën 'buitengebied' en 'weinig stedelijk'.

De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-kencijfers.

type woning	CROW-categorie	aantal woningen	gemiddelde verkeersgeneratie per woning	verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4
Totaal				16,4

Conform de CROW-publicatie is er in de beoogde situatie sprake van een verkeersgeneratie van 16,4 voertuigbewegingen per etmaal. Naar verwachting beschikt Donkereind over voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie op te kunnen vangen. Tevens verandert de huidige situatie wat betreft verkeersgeneratie niet. Het aantal woningen blijft hetzelfde.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan bestaat uit twee vrijstaande woningen, net als in de huidige planologische situatie. De gemeente heeft in haar Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan (in werking getreden op 19 januari 2024) aangegeven dat de huidige parkeernormen zoals opgenomen in het 'Beleidsplan Verkeer 2017-2021' gehanteerd blijven. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente De Ronde Venen. Hierbij is uitgegaan van de categorieën 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'.



type woning	aansluiting parkeernorm	aantal woningen	gemiddelde parkeernorm per woning	parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	koop, huis, vrijstaand	2	2,4	4,8
totaal				4,8

Zoals de voorgaande tabel laat zien is er in de toekomstige situatie sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen. Met de beoogde ontwikkeling worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is op het terrein voldoende ruimte voor 5 parkeerplaatsen (zie ook paragraaf 3.2).

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Gemeente De Ronde Venen

De gemeente De Ronde Venen heeft besloten om inzake duurzaamheid een trendvolgende aanpak te hanteren. Dit betekent dat de gemeente streeft naar een veilige en duurzame leefomgeving voor haar inwoners, zonder vooruit te lopen op innovatieve maatregelen, technieken, of investeringen op het gebied van duurzaamheid. Onlangs is in samenwerking met andere gemeenten in de regio een Duurzaamheidsagenda opgesteld.

Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040

In 2017 presenteerde de gemeente De Ronde Venen het Spoorboekje 'Naar een klimaatneutrale gemeente 2050'. Hierin is de route uitgestippeld om in 2050 klimaatneutraal te worden. Deze route is uitgewerkt in drie plannen: het Transitieontwerp Elektriciteit (februari 2018), het Strategie Warmte (november 2018) en de Transitievisie Warmte (december 2021).

De Ronde Venen heeft een ambitie om in 2040 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Onder klimaatneutraal verstaat de gemeente dat alle activiteiten en processen op het gemeentelijk grondgebied geen bijdrage meer leveren aan klimaatverandering in de vorm van CO₂-uitstoot. Dit wil de gemeente bereiken met verschillende projecten. Deze projecten staan beschreven in het Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040.



Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De gemeente De Ronde Venen heeft het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen' omarmd. Dit convenant is een initiatief dat voortkomt uit een samenwerking tussen marktpartijen, provincies, gemeenten en diverse kennispartners. Bij het tot stand komen van het convenant zijn waterschappen en vertegenwoordigers uit bouwketens in de regio nadrukkelijk betrokken.

In het convenant staan afspraken die op het gebied van energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons).

Planspecifiek

De beoogde woning zal voldoen aan de BENG-vereisten. De beoogde woning zal gasloos gerealiseerd worden, waarmee wordt ingespeeld op een aardgasvrije samenleving. Op het dak van de nieuwe woning komen zonnepanelen.

De beoogde woning dient naast de BENG-vereisten ook te voldoen aan niveau brons van het 'Convenant Toekomstig Bouwen'. Het plan dient te voldaan aan alle indicatoren op pagina 11 t/m 17, waarbij in kolom 3 de 'W' van woning staat. Aangezien het geen gebiedsontwikkeling is kan de initiatiefnemer de indicatoren waar 'G' van gebied voor staat achterwege laten.

5.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaanbachtgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgedied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een woning is een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De nieuwe woning is ter compensatie van het zomerhuis aan Donkereind 5a, dat de zelfstandige woonfunctie verliest en bijgebouw wordt. De nieuwe woning is op grotere afstand van de relevante weg (Donkereind) dan de



huidige woning voorzien. Uit het interne Geoportaal van de Omgevingsdienst regio Utrecht volgt dat de geluidwaarde ter hoogte van de beoogde woning ruim onder de standaardwaarde ligt (<45 dB, zie navolgende afbeelding). Hoewel deze waarden gebaseerd zijn op verkeersgegevens voor het jaar 2019, is het voldoende duidelijk dat aan de standaardwaarde voldaan zal worden. Daarmee kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen.



Geluidcontouren wegverkeer (peiljaar 2019, indicatief; bron: intern Geoportaal ODRU)

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.5 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaarten. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaarten.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- Industrierreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Derhalve is gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied. Aan Donkereind bevinden zich meerdere bedrijfsactiviteiten. De relevante bedrijfsactiviteiten zijn in deze paragraaf beschouwd.

Bouwbedrijf Leeftang en Just Inspired Reclame

Ten westen van de planlocatie zijn bouwbedrijf 'Leeftang Bouwbedrijf' en reclamebureau 'Just Inspired Reclame' in hetzelfde gebouw gevestigd. De afstand van de planlocatie tot aan het bedrijfsperceel bedraagt ongeveer 80 meter. De bestemming staat bedrijvigheid toe tot en met categorie 2 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een de richtafstand van 30 meter. Omdat er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan, is er aannemelijk sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijfsperceel wordt niet belemmerd in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten door de beoogde ontwikkeling.

The Getaway Outdoor

Ten westen van de planlocatie bevindt zich het bedrijf The Getaway Outdoor, een organisator van buitenactiviteiten. De afstand van de planlocatie tot aan het bedrijfsperceel is ongeveer 30 meter. Voor bedrijfsactiviteiten in de categorie 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' geldt voor geluid en geur 'functiemenging'. Gelet op de afstand wordt hinder niet verwacht. Het bedrijfsperceel wordt niet belemmerd in de uitvoering van bedrijfsactiviteiten.



Eetcafé De Schans

Ten noorden van de planlocatie, aan de westelijke kant van Donkereind, bevindt zich eetcafé De Schans. Dit eetcafé ligt op 100 meter afstand van de planlocatie. Voor restaurants en cafetaria's geldt voor geur en geluid 'functiemening'. Gelet op de afstand wordt hinder niet verwacht. Het eetcafé wordt niet belemmerd in de uitvoering van bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de beoogde woning kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsuitvoering of uitbreidingsmogelijkheden. Overigens komt de nieuwe woning op het huidige woonperceel ter compensatie van het vervangen van de woonfunctie van een andere woning op de planlocatie. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In beginsel stelt de gemeente in het omgevingsplan regels voor geur om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan dan gelden de regels uit de Bruidsschat. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. De gemeente stelt in aanvulling hierop waar nodig 1 of meer bebouwingscontouren geur vast waaraan een beschermingsniveau gekoppeld is. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke regels ze stelt. Tevens kan de gemeente omgevingswaarden voor geur opnemen in het omgevingsplan.

Planspecifiek

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van geurveroorzakende activiteiten. De dichtstbijzijnde veehouderij is de melkveehouderij aan het Donkereind 13, die op ongeveer 200 meter afstand ligt. De minimaal aan te houden afstand is 50 meter, waar ruimschoots aan voldaan wordt. De afstand van 200 meter is ruim voldoende om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering.

5.7 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.



Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghs staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
- Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is de luchtkwaliteit van de planlocatie in beeld gebracht. Ter plaatse van de planlocatie (receptor wegverkeer 30282562_168315) wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2023 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 14,5 µg/m³ PM₁₀, 7,6 µg/m³ PM_{2,5} en 10,1 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.



Planspecifiek

Volgens de Archeologische beleidskaart De Ronde Venen 2017 geldt ter plaatse van het plangebied de categorie 2b. Bij werkzaamheden die een oppervlakte hebben dat groter is dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Er worden schuren/bijgebouwen gesloopt. Hiervoor komt een woning in de plaats. In de rest van het plangebied wordt een onderheid pad aangelegd. Tevens wordt in het westen een brug gebouwd (reeds vergund). De fundering van de woning komt op ongeveer 80 cm -mv te liggen. Zowel de woning als het nieuwe aan te leggen pad worden onderheid.

Volgens archeologisch onderzoek (BVA, d.d. 20 december 2024, bijlage 1) kunnen resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum aanwezig zijn in de top van het Pleistocene niveau, gerelateerd aan bewoning, economie, infrastructuur, rituelen en begravingen. In de top van het Hollandveen kunnen resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn, gerelateerd aan bewoning, economie en infrastructuur. Er is waarschijnlijk geen sprake van een toemaakdek. Naar verwachting worden door de voorgenomen ingrepen geen archeologische resten verstoord. Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Het hele plangebied kan voor archeologie worden vrijgegeven.

5.9 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het verwijderen van verharding en het realiseren van een woning ter vervanging van een te slopen gebouw. Er is sprake van een bodemgevoelige locatie. In dit kader is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Lawijn advies & management, d.d. 12 mei 2025, zie bijlage 3). In de bovenlaag van de locatie is sprake van een matige tot sterke verontreinigingssituatie met zware metalen. Dit manifesteert zich voornamelijk in de omgeving van de twee voormalige sloten op het westelijk gedeelte van de planlocatie. In het



oostelijke gedeelte nemen de gehalten zware metalen geleidelijk af. Er is sprake van een overschrijding van het volumecriterium voor toelaatbare bodemkwaliteit. Volgens de richtlijnen van het Bkl dienen er sanerende maatregelen genomen te worden. Er dient een saneringsplan/-melding te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Sanering zal worden uitgevoerd door middel van het aanbrengen van een leeflaag of afdeklaag.

5.10 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over omgevingsveiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over omgevingsveiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen omgevingsveiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan,



tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

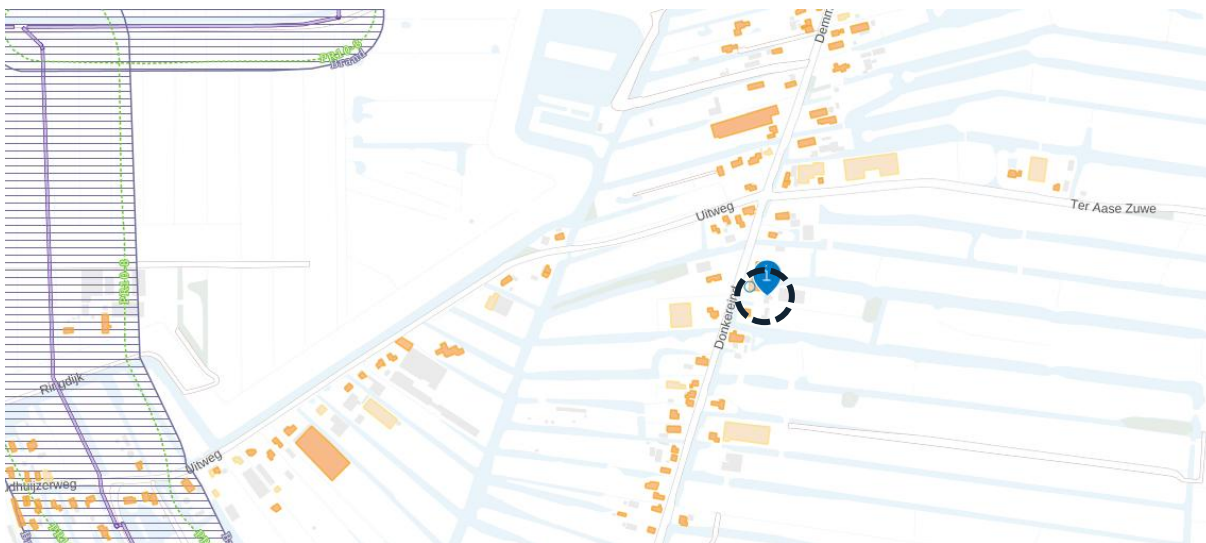
- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op 770 m afstand.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen.

Risicovolle activiteiten

Op de risicokaart is te zien dat zich ten noorden en ten zuiden risicovolle activiteiten bevinden. Het betreft drie propaanopslagtanks. De afstand van de dichtstbijzijnde opslagtank is minimaal 550 m. Het plangebied ligt niet in het aandachtsgebied van één van deze opslagtanks.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

5.11 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurreggeving uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffing verlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader

en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermde) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland.

Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.



Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuwe woning gerealiseerd. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep is voor de planlocatie een quickscan natuur uitgevoerd (Bui-TeGewoon, d.d. november 2025, zie bijlage 2).

Soortbescherming

De bevindingen van de ecologische quickscan hebben niet geleid tot de noodzaak van vervolgonderzoek, mits aan mitigerende en compenserende voorwaarden tijdens de uitvoering van werkzaamheden wordt voldaan. Dit geldt ook voor haas, konijn en kleine marterachtigen, waarvoor de provinciale vrijstelling in 2024 is komen te vervallen, en ringslang, waarvoor na 2023 waarnemingen in de NDFF zijn ingevoerd. Mogelijk is de ingreep verstorend voor broedvogels en het foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Geadviseerd wordt om geen gebruik te maken van bouwplaatsverlichting. Voorafgaand aan het uitvoeren van sloopwerken in de periode van maart tot juli wordt er geacht een broedvogelcheck uit te voeren.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijgelegen beschermde natuurgebied maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland en bevindt zich op ca. 450 m afstand. Daarnaast ligt het plangebied in een weidevogelkerngebied. In artikel 6.7 eerste lid van de Omgevingsverordening provincie Utrecht is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen toegestaan zijn, onder voorwaarde dat de kwaliteit van het leefgebied van de weidevogels aantoonbaar per saldo minimaal wordt behouden. Gelet op de huidige situatie binnen het plangebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen effect heeft op het leefgebied van weidevogels, wat ook in de quickscan natuur vastgesteld is.

Op een afstand van circa 4,8 km ligt het (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Botshol'. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring, etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Uit de ecologische quickscan is gebleken dat er geen effecten zullen optreden die van invloed zijn op beschermde gebieden. In aanvulling hierop geldt voor stikstofdepositie dat, gezien de ruime afstand en de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling, kan worden aangenomen dat er geen negatieve effecten zullen zijn op Natura 2000-gebieden. Bovendien wordt de woning gasloos gebouwd. Uitstoot van stikstof als gevolg van verwarmingsinstallaties vindt daarmee niet plaats tijdens de gebruiksfase. Naar verwachting zal de depositie op Natura 2000-gebieden lager zijn dan 0,00 mol/ha/j. Geconcludeerd wordt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie zullen zijn op Natura 2000-gebieden.



Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1.000 m² of meer of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

5.12 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening waterschap Rivierenland de keur en de algemene regels van het waterschap vervangen. De waterschapsverordening bevat de regels van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen,



de zuiveringstechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij het Waterschap. De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de keur en de algemene regels. Bovendien bevat de waterschapsverordening regels over lozingen. Lozingen waren eerst op het niveau van de centrale overheid geregeld.

Planspecifiek

Watercompensatie

In de beoogde ontwikkeling gaat er meer verharding weg dan dat er bij komt. Derhalve is watercompensatie niet aan de orde.

Waterkering en oppervlaktewater

Voor het plangebied is de legger van het waterschap geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering. Wel ligt het plangebied aan een primaire watergang. Hieraan zijn geen wijzigingen voorzien. Dit geldt ook voor het overige oppervlaktewater in en rondom plangebied.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen negatieve gevolgen voor het watersysteem.

5.13 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit 2 verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage



De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De 3 hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

- Er wordt gebouwd op een locatie waar momenteel al bebouwing aanwezig is.
- De omvang van de beoogde bebouwing en het aantal woningen is niet groter dan in de bestaande situatie.
- Het gaat om een gebied waar reeds verscheidene stedelijke functies te vinden zijn.
- De woningen voldoen aan de BENG-eisen, waardoor het milieueffect beperkt is.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden, leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat een mer-beoordeling achterwege kan blijven.

Desalniettemin zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, omgevingsveiligheid en natuur, in beeld gebracht in de voorliggende motivering. Hieruit valt te concluderen dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een aanzienlijke invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen...



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de IMRO-standaarden na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een motivering. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding en in de regels zijn de functies toegekend aan locaties. Aan deze locaties zijn regels voor de activiteit bouwen en regels betreffende het gebruik verbonden. De motivering heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De motivering van dit TAM-omgevingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de functies en activiteiten weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

6.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

In het tweede hoofdstuk, de functies en activiteiten, staan de verschillende werkingsgebieden op alfabetische volgorde. Dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- toepassingsbereik;
- functieomschrijving;
- beoordelingsregels bouwactiviteiten;
- beoordelingsregels gebruiksactiviteiten;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.



6.4 Toelichting op functies en locaties

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op recente bestemmingsplannen van de gemeente De Ronde Venen, met name het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Daarnaast wordt rekening gehouden met de rechten op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voorliggend omgevingsplan bevat de volgende functies/werkingsgebieden.

Tuin - Landschappelijk

De gronden in het zuiden van het plangebied, waar de schuur wordt gesloopt en die in de toekomstige situatie onbebouwd zijn, zijn voorzien van het werkingsgebied 'Tuin -Landschappelijk'. Binnen dit werkingsgebied zijn tuinen, groen en water, behoud, versterking en ontwikkeling van landschapswaarden in de vorm van openheid en verkavelingspatronen toegestaan. Hier mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m worden opgericht.

Water

Het huidige oppervlaktewater binnen het plangebied is voorzien van het werkingsgebied 'Water'. Hier mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken.

Wonen

Het erf behorende bij de woningen is voorzien van het werkingsgebied 'Wonen', waarbinnen woningen en bij deze functie behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen, mogelijk zijn. Daarnaast zijn beroepen of bedrijven aan huis toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen opgericht worden binnen de twee bouwvlakken, waarbij voor het zuidoostelijke bouwvlak geldt dat hierbinnen ten hoogste één woning toegestaan is. Er is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, waarmee verzekerd is dat de twee schuren/bijgebouwen (oppervlakten van 186 m² en 163 m²) en het oostelijk deel van het zomerhuis (56 m²) gesloopt dienen te zijn voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning verleend wordt.

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m voor de nieuwe woning. Voor de bestaande woning is aangesloten bij de bestaande rechten. Voor bijgebouwen en overkappingen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 81,5 m² voor de nieuwe woning in het zuidoosten van het plangebied, wat 50% van de oppervlakte van te slopen zuidelijke schuur is en voortkomt uit de saneringsregelgeving zoals die toegepast wordt in de gemeente De Ronde Venen. Voor de bestaande woning aan Donkereind 7 is ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij geldt dat op basis van de regeling voor bestaande maten meer toegestaan is, te weten het oppervlak van het te verkleinen zomerhuis en de karakteristieke hooiberg.



7 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

Gelet op artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is er geen grondslag voor het verhalen van kosten door de gemeente. De gemeentelijke kosten worden via de legesverordening verhaald. Er wordt wel een overeenkomst over de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, gesloten worden. Het ruimtelijke plan is financieel uitvoerbaar.



