

PROJECT: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Donkereind
17a Vinkeveen

STATUS: vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0736.TAM05Donkereind17a-va01

DATUM: mei 2026

INITIATIEFNEMERS: Michou van Straaten & Maxime Brouwers
Aquamarijn 74
3643 AL Mijdrecht



Oprit naar het perceel Donkereind 17A, Vinkeveen



GEMACHTIGDE:

Haaksman Rentmeesters
Drs. Eduard Haaksman MA
M: 06 – 51062614

INHOUDSOPGAVE

Motivering

Hoofdstuk 1	Inleiding
	1.1 Aanleiding
	1.2 Het plangebied
	1.3 Geldende omgevingsplannen
	1.4 Leeswijzer
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
Hoofdstuk 3	Toetsing aan het omgevingsplan
	3.1 Bestemmingsplan “1 ^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003”
	3.2 Paraplu-beheersverordening Parkeren
Hoofdstuk 4	Beleidskader
Hoofdstuk 5	Omgevingskwaliteit
	5.1 Archeologie
	5.2 Landschappelijke inpassing, cultuurhistorie en werelderfgoed
	5.3 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit
	5.4 Zorgvuldig ruimtegebruik/ladder voor duurzame Verstedelijking
Hoofdstuk 6	Aspecten fysieke leefomgeving
	6.1 Activiteiten en milieuzonering
	6.2 Bodem
	6.3 Geluid
	6.4 Water- en Rioleringsplan 2023 – 2027
	6.5 Overige omgevingsaspecten
Hoofdstuk 7	Juridische planbeschrijving
	7.1 Algemeen
	7.2 Methodiek
	7.3 Toelichting op de functies en activiteiten

Hoofdstuk 8

Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid & participatie

BIJLAGEN

MOTIVERING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het TAM-omgevingsplan Donkereind 17a, Vinkeveen wordt een gedeelte van het bestemmingsplan “1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003” herzien. Dit bestemmingsplan is op 15 juni 2009 door de raad van de gemeente De Ronde Venen vastgesteld en is per 9 maart 2011 onherroepelijk geworden. Dit plan maakt onderdeel uit van het geldende omgevingsplan gemeente De Ronde Venen. Aanleiding hiertoe is dat de huidige bestemming “agrarische doeleinden” niet overeenkomt met de vergunde situatie op de locatie Donkereind 17a. Op 13 juni 2014 heeft de gemeente aan de toenmalige eigenaar van het perceel de heer F.J.C. Jansen, (Donkereind 24a 3645 TD Vinkeveen) een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning en een bijgebouw op perceel Donkereind 17a te Vinkeveen, genummerd W-2014-0190, verleend. De vergunning is niet verleend als agrarische bedrijfswoning, maar als ware het een woonbestemming heeft. De grond om de woning plus het te bouwen bijgebouw heeft nog wel een agrarische bestemming maar wordt in de toekomst niet meer zo gebruikt. De huidige initiatiefnemers zijn op 25 februari 2020 eigenaar geworden van betrokken gronden en de hierboven genoemde omgevingsvergunning. In het voorjaar van 2021 is de fundering van de woning gelegd.



Fig. 1.1: aangelegde fundering woning voorjaar 2021

De gemeente had de intentie om de bestemming aan te passen (van agrarisch naar woonbestemming) bij de eerstvolgende actualisatie van het geldende bestemmingsplan. Door veranderende wetgeving was de gemeente niet meer verplicht om het huidige bestemmingsplan te actualiseren. Bij de gemeente leeft nog steeds de intentie om het aan te passen van agrarisch naar wonen, maar dan bij het maken van het Omgevingsplan voor de gemeente. Dus de woning kan na het bouwen – binnenkort wordt de nieuwbouw hervat – legaal worden gebruikt als woning. Op verzoek van de eigenaren van de gronden behorende bij Donkereind 17a is besloten om voor de locatie Donkereind 17a een separate planologische procedure te starten, in de vorm van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan voorziet in het planologisch vastleggen van de vergunde situatie en is daarmee conserverend van aard.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de locatie Donkereind 17a te Vinkeveen en staat kadastraal bekend als perceelnummer 708, sectie G in de kadastrale gemeente Vinkeveen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de woning Donkereind 19, agrarische gronden in het oosten, de woning Donkereind 17 in het noorden en de weg Donkereind aan de westzijde. De begrenzing van het plangebied is hierna weergegeven in figuur 1.1. De oppervlakte van het plangebied is 1735 m².



Figuur 1.2: begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 Geldende omgevingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het “Omgevingsplan gemeente De Ronde Venen” (/akn/nl/act/gm0736/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 22 mei 2024 (in werking vanaf 1 januari 2024). Het plangebied valt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitieve omgevingsplan. In hoofdstuk 3 van dit TAM-omgevingsplan wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige (legale) situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de relevante beleidskaders en hoofdstuk 5 betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer archeologie, cultuurhistorie en duurzaamheid aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals activiteiten en milieuzonering en bodem. Hoofdstuk 7 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Zoals in de inleiding van dit TAM-omgevingsplan reeds is beschreven, voorziet dit TAM-omgevingsplan uitsluitend in het vastleggen van de al eerder vergunde situatie. Hieronder volgt een toelichting op deze situatie. De in de omgevingsvergunning van 2014 vergunde woning heeft een inhoudsmaat van 600 m³, mede op basis van het toen geldende provinciale beleid. Ter plaatse gold het bestemmingsplan “1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003” en werd onherroepelijk op 9 maart 2011. Op de bijgevoegde verbeelding is een bouwvlak ingetekend, waarbinnen het hoofdgebouw – in lijn met de vergunning - past. De grond om de woning en het bijgebouw heeft nog wel een agrarische bestemming, maar wordt niet meer zo gebruikt. Op de hierboven genoemde verbeelding is te zien, dat de grond om de woning en het bijgebouw nu een “geelgekleurde” woonbestemming krijgt.



Voorgevel west

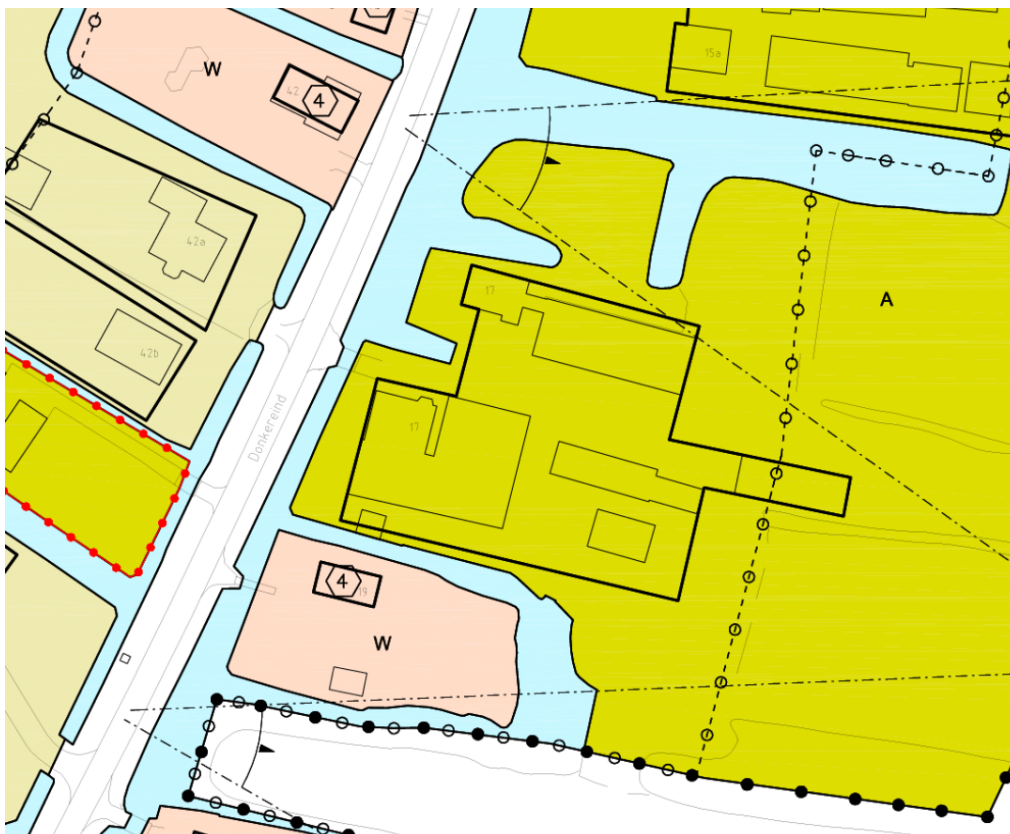
Architect Archi-Nova, Peter Röling, voorgevel west; Tekening 2014

Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het “Omgevingsplan gemeente De Ronde Venen” (/akn/nl/act/gm0736/2020/omgevingsplan). Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de (voormalig geldende) bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Hierna wordt per relevant onderdeel de voorgenomen ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, getoetst op strijdigheden.

3.1 Bestemmingsplan 1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003

Het bestemmingsplan 1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003 is op 9 maart 2011 onherroepelijk geworden. Voor het plangebied van nummer 17a is de bestemming “Agrarische doeleinden” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” opgenomen. Artikel 16 van de regels is van toepassing. Binnen de bestemming Agrarische doeleinden is een bouwvlak opgenomen. Zowel de bestemming “Agrarische doeleinden” als het bouwvlak worden gedeeld met het naastgelegen perceel Donkereind 17 te Vinkeveen. Een en ander is weergegeven op figuur 3.1



Figuur 3.1 uitsnede bestemmingsplan “1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003”

Binnen de bestemming “Agrarische doeleinden” is de functie wonen uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning voor het agrarisch bedrijf. Het in 2014 vergunde feitelijk gebruik op de locatie Donkereind 17a is een reguliere woonfunctie. In zoverre is dus sprake van strijd met het bestemmingsplan “1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003”. Zoals in de voorgaande hoofdstukken van dit TAM-omgevingsplan reeds toegelicht, is deze strijdigheid al opgeheven door de eerdere vergunning. Enkel de planologische situatie is hier nog niet aangepast. Dit TAM-omgevingsplan voorziet hierin.

3.2 Paraplubeheersverordening Parkeren

Op 26 juni 2018 is de “Paraplu beheersverordening Parkeren” vastgesteld door de gemeente De Ronde Venen. Deze beheersverordening stelt uniforme bepalingen vast die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. Voor de “ontwikkeling” die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt is geen nieuwe parkeervraag aan de orde. Dit parapluplan is daarmee verder dan ook niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In het geldende omgevingsplan – waarvan het bestemmingsplan “1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003” onderdeel uitmaakt – is de in 2014 verleende omgevingsvergunning voor de planlocatie niet meegenomen. Dit betekent, dat de vergunning niet is vertaald in het planologisch-juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, zijnde de verbeelding en de planregels. Om die reden is onderhavig TAM-omgevingsplan opgesteld. Dit TAM-omgevingsplan voorziet daarmee niet in een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling; er is immers al een woning met bijgebouw vergund. Gelet op het voorgaande zijn als gevolg van dit TAM-omgevingsplan geen Rijks-, provinciale en gemeentelijke belangen in het geding. Een volledige toets aan het Rijks- en provinciaal beleid, te weten de Nationale Omgevingsvisie, het Besluit kwaliteit leefomgeving, de provinciale omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening, wordt daarom achterwege gelaten.

Hoofdstuk 5 Omgevingskwaliteit

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

5.1 Archeologie

In het Bkl zijn ten aanzien van het behoud van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot archeologie is vooruitlopend op de Omgevingswet vastgelegd in de archeologische beleidskaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen zijn veelal door vertaald in archeologische dubbelbestemmingen en opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente-brede Omgevingsplan. In de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente De Ronde Venen zijn daarnaast in paragraaf 6.7 archeologie-bepalingen opgenomen met betrekking tot de instandhouding van archeologische terreinen, opgravingen en begeleiding, de gemeentelijke archeologische beleidskaart en advies van een archeologisch deskundige. Met deze bepalingen wordt invulling gegeven aan de verplichtingen die volgen uit de Omgevingswet en de Erfgoedwet met betrekking tot archeologie.

Relatie tot het plangebied

Op basis van het bestemmingsplan “1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003”, dat onderdeel uitmaakt van het geldende omgevingsplan, heeft de planlocatie de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. De voor “Waarde-Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van archeologische waarden. Op basis van de bepalingen behorende bij deze dubbelbestemming dient bij bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit TAM-omgevingsplan staat geen nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de bestaande, in 2014 vergunde situatie toe. De fundering van de nieuw te bouwen woning is in 2021 aangebracht. Binnenkort wordt de nieuwbouw hervat. Om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden in het plangebied te beschermen, wordt in dit TAM-omgevingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” inclusief de daarbij behorende bepalingen overgenomen. De dubbelbestemmingen zijn overgegaan naar corresponderende functie-aanduidingen en de regels behorende bij deze dubbelbestemming zijn waar nodig aangepast om te voldoen aan de vereisten van een omgevingsplan.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

5.2 Landschappelijke inpassing, cultuurhistorie en werelderfgoed

Op Rijksniveau zijn er een beperkt aantal instructieregels opgesteld voor landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie en de gemeente hebben hierdoor vrijheid om de aspecten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in te vullen in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Eén van de instructieregels waaraan de provincies en gemeenten moeten voldoen betreft het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5. van het Bkl).

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed. Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De

Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

Relatie tot het plangebied

Op basis van de provinciale omgevingsverordening is de planlocatie gelegen in de – voor het aspect landschappelijke inpassing, cultuurhistorie en werelderfgoed relevante – gebiedsaanwijzingen:

- Cultuurhistorische hoofdstructuur;
- Gebied landschappelijke waarden;
- Landelijk gebied;
- Landschap Groene Hart;
- Weidevogelkerngebied.

De bepalingen behorende bij de hierboven genoemde gebieden zijn erop gericht om de aanwezige landschappelijke dan wel cultuurhistorische waarden te beschermen en te benutten.

Gebied landschappelijke waarden, landelijk gebied en Landschap Groene Hart

De bepalingen uit de provinciale omgevingsverordening met betrekking tot de gebiedsaanwijzing “gebied landschappelijke waarden” zijn opgesteld met het oog op het behoud van landschappelijke, natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. De bepalingen richten zich enkel op het plaatsen en behouden van borden, spandoeken, vlaggen, informatiezuilen en vergelijkbare objecten en zijn daarmee niet relevant voor dit TAM-omgevingsplan. De motivering van een omgevingsplan dient daarnaast een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten te bevatten als een beschrijving van de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Kernkwaliteiten Landschap Groene Hart zoals beschreven in Bijlage XVI Kernkwaliteiten Landschap

Voor het landschap Groene Hart willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

- a. openheid;*
- b. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);*
- c. landschappelijke diversiteit;*
- d. rust & stilte.*

Deze kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Een uitgebreide beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. In het Groene Hart liggen agrarische

cultuurlandschappen die deel uitmaken van de Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook om het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie vraagt dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de “zones”.

Relatie tot het plangebied

Als bijlage 2 is bijgevoegd het “Landschappelijk inrichtingsplan buitenomgeving Donkereind 17A”. Overleg met de eigenaren/toekomstige bewoners heeft ertoe geleid, dat de aanwezige coniferen langs de wallekant van de sloot langs het Donkereind zullen worden verwijderd en vervangen zullen worden door lage oeverbegroeiing. Op deze manier worden de doorzichten vanaf de openbare weg naar het achterland behouden. Bij de beide sloten om het perceel heen zullen natuurvriendelijke oevers met talud in het water worden aangelegd. Het parkeren op het eigen terrein zal zoveel mogelijk uit het zicht gebeuren door het aanbrengen van beukenhagen. Ook de erfafscheiding met de buurman op Donkereind 17 zal door middel van beukenhagen een natuurlijk karakter krijgen. Op enkele plaatsen zal de landschappelijkheid van het perceel worden geaccentueerd door het aanplanten van knotwilgen langs de slootkant. De bestaande treurwilg op de erfscheiding met nummer 17 zal worden gehandhaafd. Aan de oostkant van het plangebied zal een land-hek worden aangebracht, welke tevens zal fungeren als fauna-afrastering met het oog op de fauna uit het achterliggende weilanden. Wat betreft de verharding van het erfpad zal worden omgezien naar waterdoorlatend materiaal, zoals bijvoorbeeld grint/grind.

Handreiking Weidevogelkerngebied Provincie Utrecht

Op 2 juli 2024 is door de Provincie Utrecht de Handreiking Weidevogelkerngebied uitgebracht. De handreiking is een hulpmiddel om mogelijkheden tot invulling te geven aan de instructieregel 6.7 van de Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Dit TAM-omgevingsplan tast de aanwezige kernkwaliteiten niet (onevenredig) aan. Op pagina 13 van deze toelichting zijn de kernkwaliteiten opgesomd: openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc). landschappelijke diversiteit en rust & stilte. Dit plan voorziet immers enkel in het planologisch vastleggen van de vergunde situatie. In het onderhavige omgevingsplan worden ten opzichte van deze situatie ook geen extra gebruiks- of bouw mogelijkheden gecreëerd; de gebruiksmogelijkheden daarentegen veranderen wel. De regels zijn gericht op de bescherming van de reeds aanwezige kernkwaliteiten en staan geen nieuwe activiteiten toe die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten. Aan artikel 7.11 van de Omgevingsverordening wordt derhalve voldaan. Op pagina 14 van deze toelichting is uitvoeriger ingegaan hoe in het inrichtingsplan met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

Conclusie

Het aspect landschappelijke inpassing, cultuurhistorie en werelderfgoed staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg. De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 2, het landschappelijk inrichtingsplan.

5.3 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is het wenselijk om duidelijk aan te geven welke duurzame aspecten aanwezig zijn of waar het plan aan bijdraagt (ook in relatie tot de Bruidsschat, art. 22.52).

Relatie tot het plangebied

Dit TAM-omgevingsplan voorziet enkel in het vastleggen van de vergunde situatie. Omdat er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, is een bijdrage op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit niet aan de orde.

Conclusie

De aspecten duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit staan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

5.4 Zorgvuldig ruimtegebruik/Ladder voor duurzame verstedelijking

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de “laddertoets” genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die “voldoende substantieel” zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Op basis van art. 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog

op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening te houden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan dient in het omgevingsplan te worden beschreven wat de mogelijkheden zijn om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Relatie tot het plangebied

Dit TAM-omgevingsplan voorziet enkel in het vastleggen van de in 2014 vergunde situatie. Deze situatie bestaat uit de komst van één woning met bijgebouw op de planlocatie. Dit TAM-omgevingsplan staat ten opzichte van deze situatie geen nieuwe ontwikkelingen dan wel nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking toe. De laddertoets is om die reden niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Nut en noodzaak van dit TAM-omgevingsplan is erin gelegen om enkel de planologische functie te wijzigen van “Agrarisch” naar “Wonen”.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking staat de uitvoering van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg

Hoofdstuk 6 Aspecten van de fysieke leefomgeving

In de motivering van dit TAM-omgevingsplan dient beschreven te worden op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Deze aspecten omvatten in ieder geval de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

6.1 Activiteiten en milieuzonering

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Daartoe integreert de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. De Omgevingswet beoogt maatwerk te bieden op basis van specifieke kenmerken van de locatie én van het type activiteit. Dit gebeurt door gebruik te maken van milieuwaarden. Milieuwaarden zijn milieuaspecten of hinderaspecten waarvoor in het door de gemeente op te stellen omgevingsplan normen worden gesteld. Deze normen zien toe op geluid, geur en licht. De milieuthema's stof en gevaar worden op een andere wijze gereguleerd. Het inzichtelijk maken van milieuwaarden komt aan de orde wanneer een nieuwe functie wordt gestart, een bestaande functie wordt veranderd of een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering plaatsvindt.

Per 17 oktober 2024 is de VNG-handreiking “Activiteiten en milieuzonering” uitgegeven. In beginsel vervangt deze handreiking de eerdere “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. De nieuwe systematiek gaat in hoofdzaak over milieuhinderlijke activiteiten op reguliere bedrijventerreinen en andere werkterreinen, maar de nieuwe handreiking geeft ook aanbevelingen voor gebieden met functiemenging. Daarnaast biedt de nieuwe handreiking een hulpmiddel bij het inschatten van de benodigde milieugebruiksruimte van een activiteit. De nieuwe handreiking is over het algemeen een goed hulpmiddel bij het toestaan van nieuwe milieuhinderlijke activiteiten, maar in mindere mate voor het toelaten van milieugevoelige functies naast reeds aanwezige milieuhinderlijke activiteiten. Gemeenten hebben dan beleidsvrijheid om aan te sluiten bij de systematiek uit 2009.

Relatie tot het plangebied

Planologisch gezien wijzigt ter plaatse van het plangebied de bestemming “Agrarische doeleinden” naar de functie “Wonen”. De ten zuiden gelegen woning Donkereind 19 heeft reeds de bestemming “Wonen”. De ten westen – aan de overzijde van de weg – gelegen percelen Donkereind 42A en 42B hebben de bestemming glastuinbouw. Vanaf de te realiseren woonbestemming op Donkereind 17A tot aan de bestemming glastuinbouw is ca. 43 meter. Voor tuinbouw met of zonder kassen is de grootste richtafstand 30 meter voor geluid en 10 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar in omgevingstype rustig gebied. In omgevingstype gemengd gebied is dit 10 meter voor geluid en 0 meter voor de overige aspecten. Aan die richtafstand wordt voldaan.

De agrarische functie van het ten noorden gelegen object Donkereind 17 is inmiddels beëindigd. De agrarische bedrijfsvoering is hier definitief op 15 december 2020 gestopt. De nieuwe eigenaar woont daar inmiddels 5 jaar; hij geeft uitvoering aan het beroep van loodgieter vanuit huis plus het daaraan gekoppelde bijgebouw.

Dit TAM-omgevingsplan, dat voorziet in de planologische vastlegging van de al vergunde situatie (woonfunctie), beperkt de planologische mogelijkheden van nummer 17. De eigenaar/bewoner is zich daarvan bewust.

Aanvullend geldt nog dat de woning op de planlocatie reeds vergund is. In alle windrichtingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

6.2 Bodem

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 (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 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 (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Relatie tot het plangebied

Eerder is op 10 maart 2021 met betrekking het plangebied gerapporteerd via een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek. Geconcludeerd is toen, dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde woonbestemming. Door de gemeente is nu verzocht om een aanvullend historisch onderzoek. Het doel van het historisch vooronderzoek is om vast te stellen of de in 2014, 2017 en 2021 vastgelegde milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem als actueel kan worden beschouwd. Dit rapport van 12 augustus 2025 + bijlagen is thans bijgevoegd.

Dit TAM-omgevingsplan voorziet niet in de realisatie van een nieuwe bodemgevoelige functie c.q. gebouw. De woonfunctie is immers reeds vergund en dit TAM-omgevingsplan staat ook geen nieuwe bouwmogelijkheden toe. Het uitvoeren van meer bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

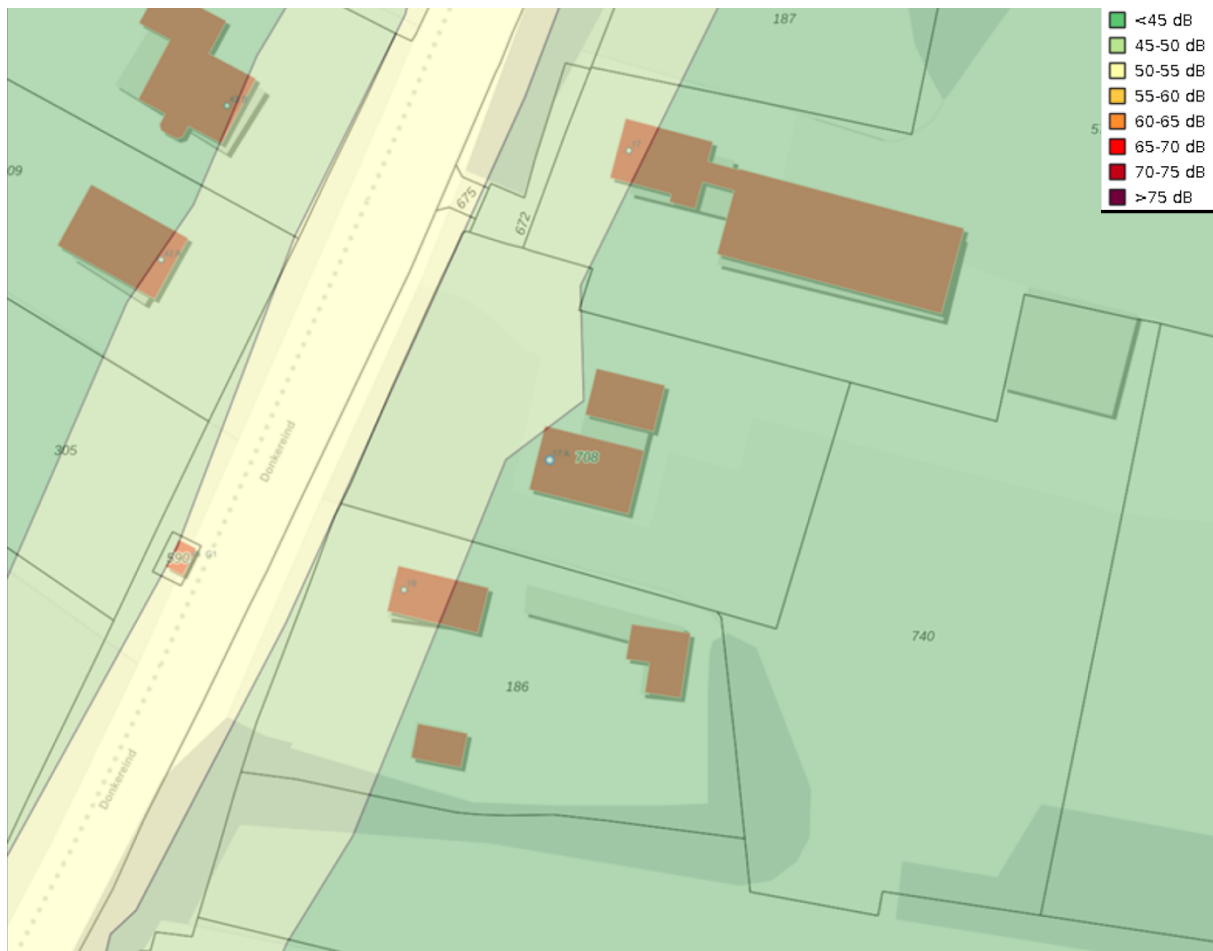
Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

6.3 Geluid

6.3.1 Er is geen relevante functiewijziging. Het plan voorziet in de wijziging van agrarisch naar wonen, in lijn met de verleende vergunning. Wel moet het omgevingsgeluid worden beoordeeld.

6.3.2 Het geluid op de gevels is naar verwachting lager dan de standaardwaarde. Het Bkl kent verschillende bronsoorten. Voor dit plan zijn enkel gemeentelijke wegen relevant. Op basis van geluidgegevens op het Geoportaal van de Odru wordt ingeschat dat het geluid vanwege deze wegen lager is dan de standaardwaarde (53dB). Een uitsnede van de geluidcontouren is hierna opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



ODRU-rekenresultaat indicatieve geluidcontouren wegverkeer (Omgevingswet-Rekenmethode Orbijlage IVe).

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

6.4 Water- en Rioleringsplan 2023 – 2027

Het project voldoet aan het Water- en Rioleringsplan 2023-2027. Binnen de gemeente wordt afvalwater gescheiden ingezameld. Dit betekent dat een gescheiden rioolstelsel noodzakelijk is. Het huishoudelijk afvalwater moet via een aparte leiding worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Hemelwater van daken en wegen moet afzonderlijk worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen, mogen er geen uitlogende stoffen (zoals koper, zink, lood, etc.) wordt gebruikt in materialen zoals dak- en gevelbedekking, dakgoten, etc.

Conclusie

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg.

6.5 Overige omgevingsaspecten

Voor de overige omgevingsaspecten geldt het planologisch vastleggen van de vergunde situatie. De overige omgevingsaspecten staan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan niet in de weg. Dit wordt hieronder puntsgewijs toegelicht:

- Omdat de woning op de planlocatie al is vergund, is een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's niet noodzakelijk. De woning zelf is daarnaast geen risicovolle activiteit en in het plangebied zelf bevinden zich geen risicobronnen (omgevingsaspect externe veiligheid);
- Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats; een ecologisch onderzoek naar soortenbescherming is daardoor niet aan de orde; overigens is het plangebied met een oppervlakte van 1735 m² relatief beperkt. Sinds 2001 is het object niet meer in agrarisch gebruik. Op basis van de in 2014 verleende omgevingsvergunning is in het voorjaar van 2021 de fundering van de woning gerealiseerd. Bovendien is het oogmerk van dit TAM-Omgevingsplan om de woonfunctie planologisch te borgen in lijn met de verleende vergunning. Aan de oostkant van het plangebied zal een landhek met fauna-afrastering worden geplaatst, zodat eventueel strikt beschermde soorten fauna uit de hier achter liggende graslanden zullen worden geweerd (omgevingsaspect ecologie);
- De planologische vastlegging van de vergunde situatie heeft geen negatieve gezondheidseffecten voor de omgeving tot gevolg (omgevingsaspect gezondheid);
- De planologische vastlegging van de vergunde situatie veroorzaakt geen lichthinder voor de omgeving (omgevingsaspect licht);
- De planologische vastlegging van de vergunde situatie heeft geen (negatief) effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Voor het aspect luchtkwaliteit verandert de functie dan ook niet. De nieuwe woning op de planlocatie valt daarbij ook onder de standaardgevallen die aangewezen zijn als niet in betekenende mate projecten overeenkomstig art 5.54 Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de functieverandering. (omgevingsaspect luchtkwaliteit);
- De planologische vastlegging van de vergunde situatie leidt niet tot wijzigingen in de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse. Op het terrein is voldoende parkeerterrein bij de desbetreffende woning aanwezig voor zowel bezoekers als voor eigenaren/bewoners. Dit is ook vastgelegd en te zien in het bijgevoegde landschappelijke inrichtingsplan. Dit is goed

inpasbaar binnen het huidige verkeersbeeld van het Donkereind.
(omgevingsaspect mobiliteit en parkeren);

- Eerder is al door het slopen van oude bedrijfsbebouwing ter plaatse een afname van bebouwing gerealiseerd. Het plangebied is niet gelegen in een beperkingengebied van een waterkering of een beschermde watergang. Zodoende is geen sprake van een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse (omgevingsaspect water);
- De planologische vastlegging van de vergunde situatie (te weten een woonfunctie in het plangebied met ten hoogste één woning) is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel J.11, kolom 2 van de bijlage V Omgevingsbesluit. Dit TAM-omgevingsplan is derhalve niet m.e.r.- beoordeling plichtig (omgevingsaspect milieueffectrapportage);

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Onderhavig TAM-omgevingsplan Donkereind 17a, Vinkeveen vormt een wijziging van het omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22e dient dus ook als zodanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de Regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan.

7.2 Methodiek

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een motivering. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel. De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dit betekent dat er op de verbeelding wel “bestemmingen” zijn te zien en dat specifieke functies als zijnde “functieaanduidingen” worden benoemd. Dit vanwege het feit, dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing op onderhavige ontwikkeling in het plangebied (tenzij ze daarmee strijdig zijn of specifiek zijn uitgezonderd). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van het TAM-omgevingsplan Donkereind 17a, te Vinkeveen. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat.

Hoofdstuk 2 – Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over “functies en activiteiten” wordt gesproken in plaats van “bestemmingen”, staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde “bestemming”. Dit vanwege het feit, dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn echter wel zodanig opgesteld dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet (en de voor TAM-omgevingsplannen beschikbare technische en juridische werkinstructie).

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de planlocatie.

Opgemerkt wordt dat in TAM-omgevingsplannen geen bepalingen inzake overgangsrecht hoeven te worden opgenomen. In dit TAM-omgevingsplan is, wegens het ontbreken van de noodzaak voor overgangsrechtelijke bepalingen, dan ook afgezien van het opnemen van overgangsrecht.

7.3 Toelichting op de functies en de activiteiten

In dit TAM-omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen:

- Artikel 4 Wonen;
- Artikel 5 Waarde – Archeologie

Wonen

De functie “Wonen” is aan de gehele planlocatie toegekend. Een als “Wonen” aangewezen locatie heeft uitsluitend de functie wonen (in een woning) met daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen en parkeervoorzieningen.

Omdat dit TAM-omgevingsplan uitsluitend voorziet in het planologisch vastleggen van de vergunde situatie, is in de bouwregels opgenomen dat ten hoogste één woning is toegestaan. Verder zijn in de bouwregels de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen en overkappingen aangegeven en de maximale goot- en bouwhoogte. Dit komt overeen met de regels zoals aangegeven in het omliggende bestemmingsplan Lintbebouwing Vinkeveen en komt overeen met de vergunde situatie. De bouwmogelijkheden worden ten opzichte van de huidige, vergunde situatie niet vergroot.

Waarde – Archeologie

Om de eventueel in de grond voorkomende archeologische waarden te beschermen, is de functie Waarde – Archeologie aan de gronden toegekend. In de planregels is bij deze functie een zogeheten “onderzoekdrempel” opgenomen. Wanneer een ontwikkeling deze drempel overschrijdt, is het noodzakelijk om aan te tonen dat de ontwikkeling de eventueel aanwezige archeologische waarden niet schaadt. Een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek vormen hier de eerste stappen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt is een initiatief van een ontwikkelende partij, zijnde de eigenaar en tevens toekomstig bewoner.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid & participatie

Overeenkomstig artikel 10.2 Omgevingsbesluit heeft ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan participatie plaatsgevonden. Vanwege de aard, omvang en effect van dit TAM-omgevingsplan, zijn eigenaren/bewoners aan beide zijden van het Donkereind geraadpleegd door de initiatiefnemers. In het bijgevoegde participatiedocument d.d. 12 december 2025 is een korte uitleg gegeven, dat de grond om de woning en het bijgebouw nog wel een agrarische bestemming heeft, maar niet meer als zodanig wordt gebruikt. Getoond is de verbeelding, die bij dit omgevingsplan hoort en waarop te zien is, dat de grond om de beide gebouwen nu een “geelgekleurde” woonbestemming krijgt. Van de bezochte en thuis aangetroffen eigenaren/bewoners hebben allen (= 8) getekend “voor gezien.” Bovendien is aan alle betrokkenen de bouwtekening getoond van de voorgevel van de eerdere verstrekte vergunning.

Bijlagen:

1. Historisch onderzoek/vooronderzoek Donkereind 17a te Vinkeveen
Bodemkwaliteitsbureau Grondslag 12 augustus 2025, project 1427.
2. Landschappelijk inrichtingsplan buitenomgeving Donkereind 17A,
Archi-Nova, 18 november 2025, project 20 – 25;
3. Getekend participatiedocument 12 december 2025 m.b.t. Donkereind 17A
in Vinkeveen,

EH
15/12/2025