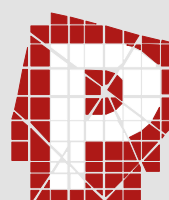
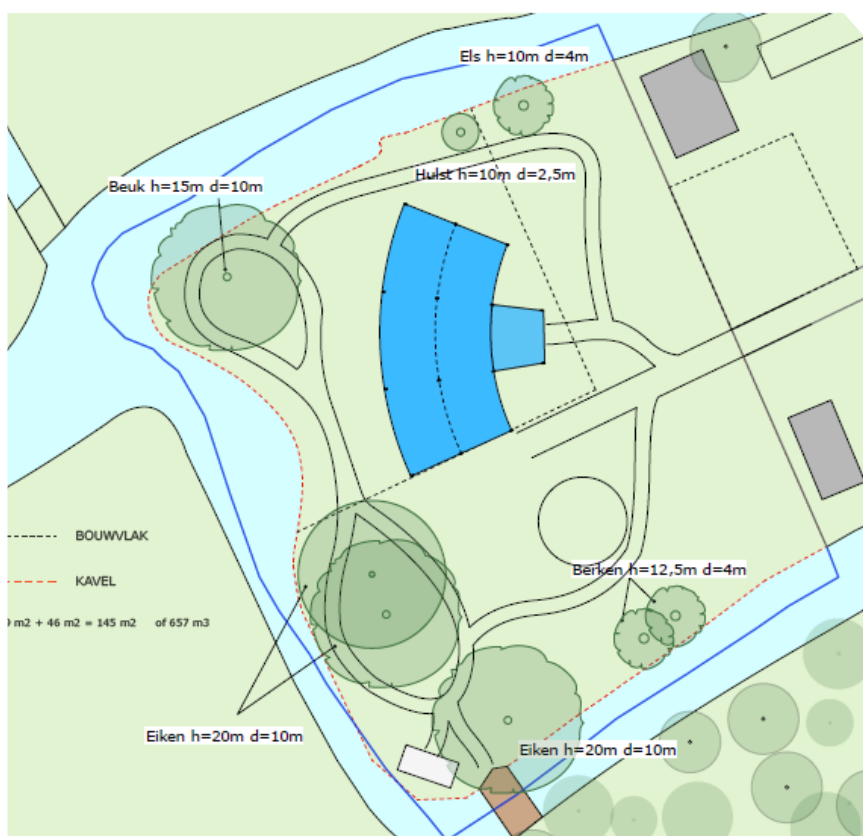


Bestemmingsplan

Bosdijk 10

Kockengen

Gemeente Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904. BPBosdijk10LGB-VG01

Datum: 5 april 2019

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18012

Opdrachtgever: Mevr. Van 't Hoff



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	17
4.1	M.E.R.	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluidhinder	18
4.4	Flora en Fauna	19
4.5	Bodem	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Externe Veiligheid	23
4.8	Archeologie	26
4.9	Waterhuishouding	26
4.10	Parkeren	28
4.11	Duurzaamheid	28
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Plansystematiek	31
5.2	Opzet van de regels	31
5.3	De bestemmingen	32
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het perceel Bosdijk 10 te Kockengen is op 6 juli 2016 een wijzigingsplan vastgesteld om de bestemming Agrarisch met de aanduiding recreatiewoning te wijzigen naar de reguliere woonbestemming. Bij de latere uitwerking van de planvorming ontstond de wens om hoger te bouwen dan de toegestane goot- en nokhoogte in het wijzigingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat een aanpassing van de goot- en nokhoogte bespreekbaar is als het oppervlak van bijbehorende bouwwerken op het perceel maar drastisch ingeperkt wordt, om zodoende het totaalvolume niet te vergroten. De wijziging van de goot- en bouwhoogte kan planologisch niet mogelijk gemaakt worden door middel van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Om de aanpassing mogelijk te maken is een nieuw (postzegel-)bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de hogere goot- en bouwhoogte en het inperken van het bouwen op het achtererf. Om het bouwen op het achtererf, waaronder het vergunningsvrij bouwen, in te perken is het bouwvlak aangepast en is de bestemming wonen voor een deel omgezet naar de bestemming Tuin - Landschappelijk.

Dit bestemmingsplan ziet dus enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en nokhoogte en de herbestemming van wonen naar groen. Voor de rest blijven de uitgangspunten en het beleid zoals vastgesteld in het vigerende wijzigingsplan gelijk.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

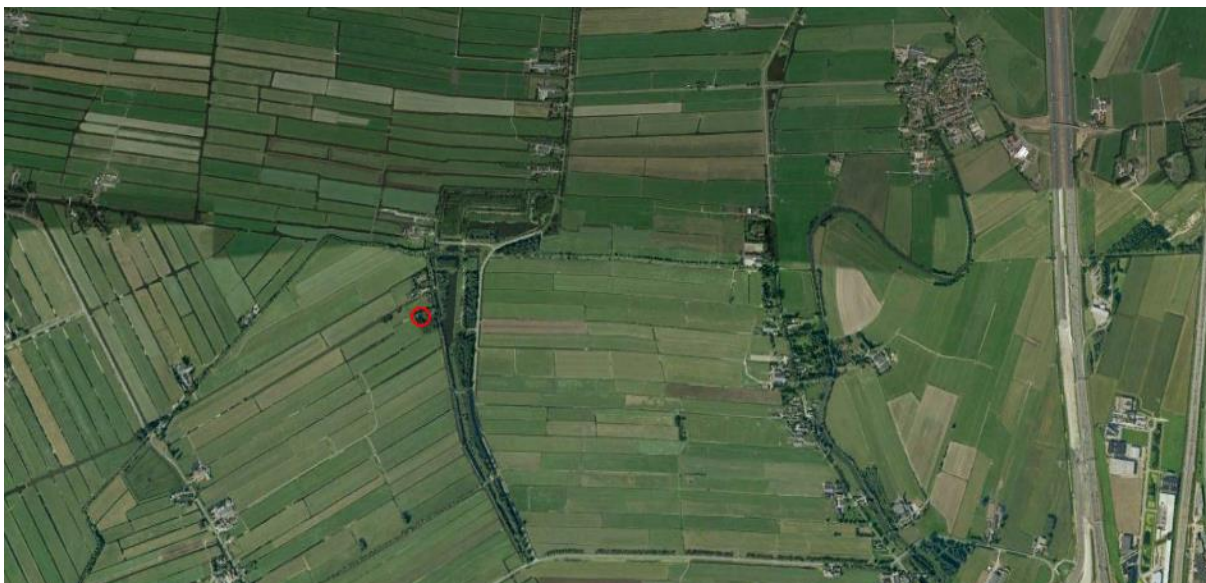
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



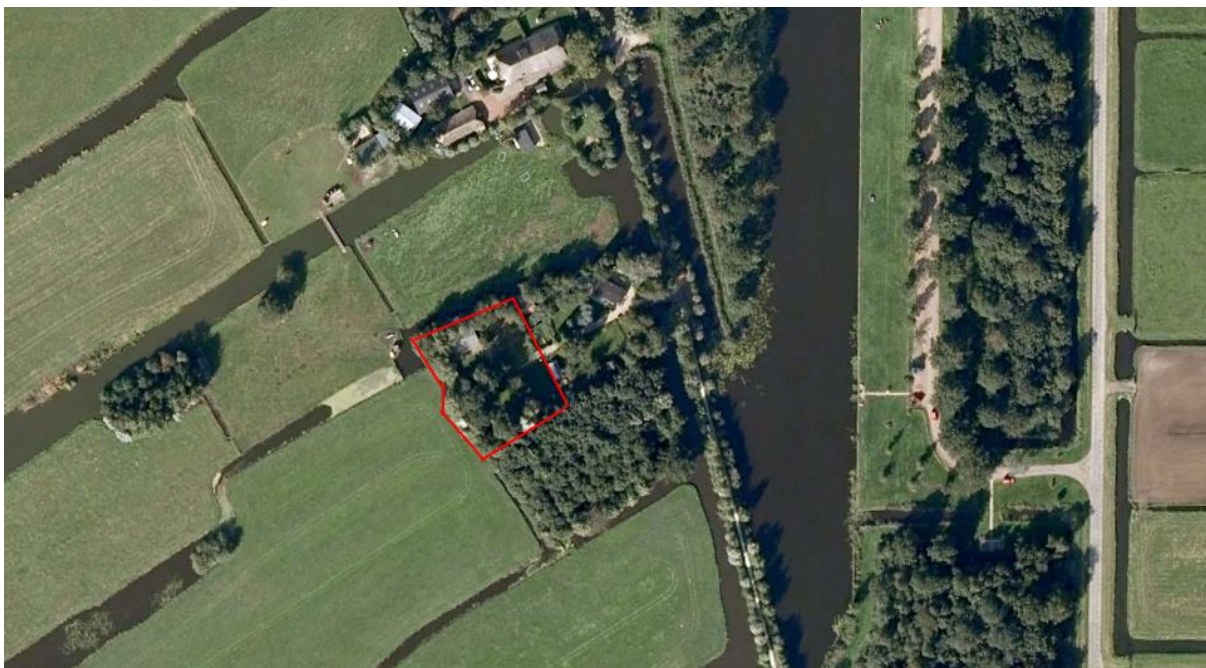
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Bosdijk 10 te Kockengen. De locatie is gelegen tussen het open agrarische veenweidegebied en het water- en bosrijke recreatiegebied Bosdijk. Het perceel wordt ontsloten vanaf een doodlopend deel van de Bosdijk. Het pad gaat na Bosdijk 10 over in een langzaamverkeersverbinding. Het perceel ligt, zoals in de onderstaande afbeelding te zien is, ongeveer 80 m van de doodlopende gedeelte van de Bosdijk af en is bereikbaar via het perceel van de burens, dat dichterbij de weg ligt.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto: plangebied in omgeving rode cirkel (bron: Google Earth)



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto: plangebied met globale plangrens (bron: Google Earth)



Het perceel is 1.635 m² groot. Het bouwvlak bevindt zich aan de noordwest kant van het perceel. Het wordt aan 3 kanten omgeven door water en weilanden. Aan de oostkant grenst het perceel aan de burens, Bosdijk 9. Hier staat een recreatie woning (aan de oostkant) met twee schuren en een kas (aan de noord en west kant).

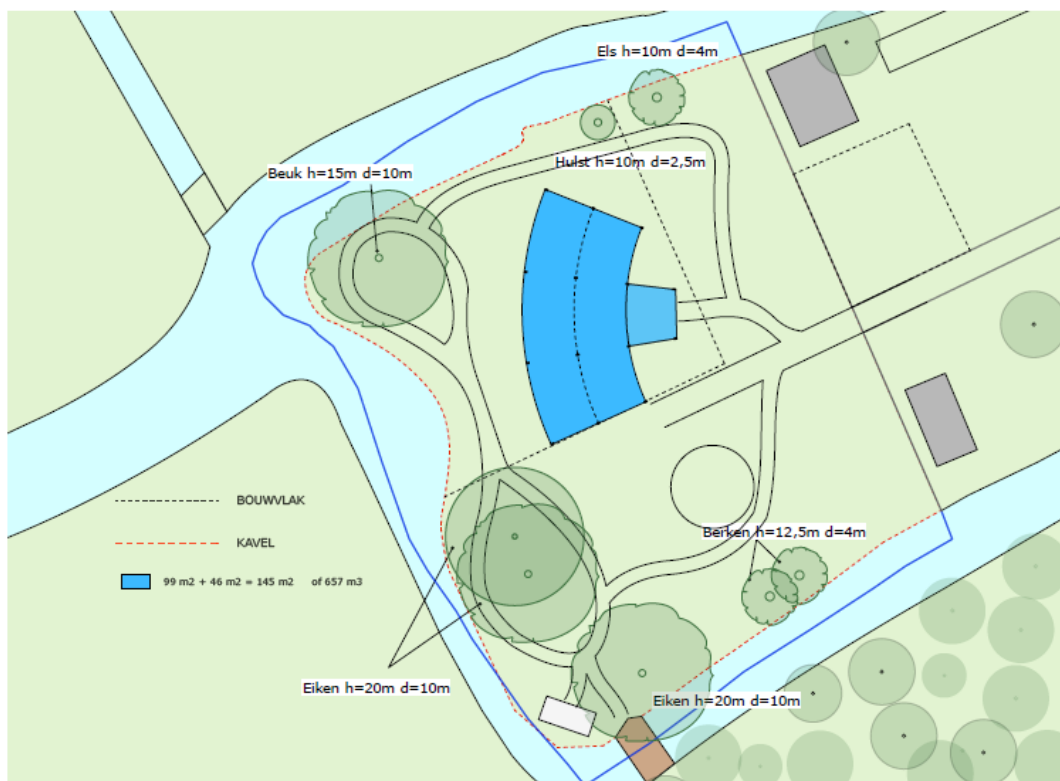
Vanaf de openbare weg is het perceel van de Bosdijk 10 nauwelijks te zien door de afstand en de dichte begroeiing. Er is een aantal burens in de directe omgeving. Door de afstanden en begroeiing heeft de bebouwing nauwelijks enige invloed op het uitzicht van de burens. Dit geldt ook voor het direct aangrenzende perceel, Bosdijk 9. De afstand van het bouwvlak tot aan de woning van Bosdijk 9 bedraagt meer dan 50 meter. De afstand tot de openbare weg is 60 meter. De eerstvolgende nabijgelegen burens, Bosdijk 7 en 8, liggen honderd meter van het bouwvlak, met daartussen open weiland.

Op het perceel is momenteel een schuur aanwezig evenals de woning zelf. De woning bestaat al minimaal 45 jaar. De woning wordt al geruime tijd door de huidige bewoonster gebruikt als reguliere woning. Vanaf 2007 is een gedoogbeschikking afgegeven voor het permanent bewonen van de recreatiewoning. En in augustus 2016 is de bestemming van het perceel gewijzigd naar bestemming wonen.

2.2 Beschrijving plan

2.2.1 Het ontwerp is een ontmoeting van Bos, Weiland en Boerderij

Het perceel is een ontmoetingsplek van weiland, bos en bebouwing, waarbij de ene in de andere overvloeit. Het perceel is namelijk gelegen naast een bos, het recreatie gebied en de weilanden. Het perceel ligt aan het uiteinde van de bebouwing op de Bosdijk en er is veel begroeiing, waaronder een groot aantal hoge bomen. Het is hiermee een overgangsgebied, en dit komt terug in het gekozen ontwerp. De woning komt door een combinatie van begroeiing en gebruik van natuurlijke materialen verscholen te liggen tussen de bestaande bomen, die worden gehandhaafd. Hierdoor is het vanaf de openbare weg niet zichtbaar.



Figuur 4: Situatieschets nieuwe woning (bron: ARC² architecten)



Het respecteren van de monumentale bomen op het perceel (onder andere een aantal eiken van 20 meter hoog en een beuk van 15 meter hoog) is een belangrijk uitgangspunt bij de landschappelijk inpassing van het nieuwe bouwvolume op het perceel. Het bouwvolume is zo gesitueerd dat zowel de kronen als het wortelstelsel van de bomen alle ruimte hebben om zich verder te ontwikkelen.



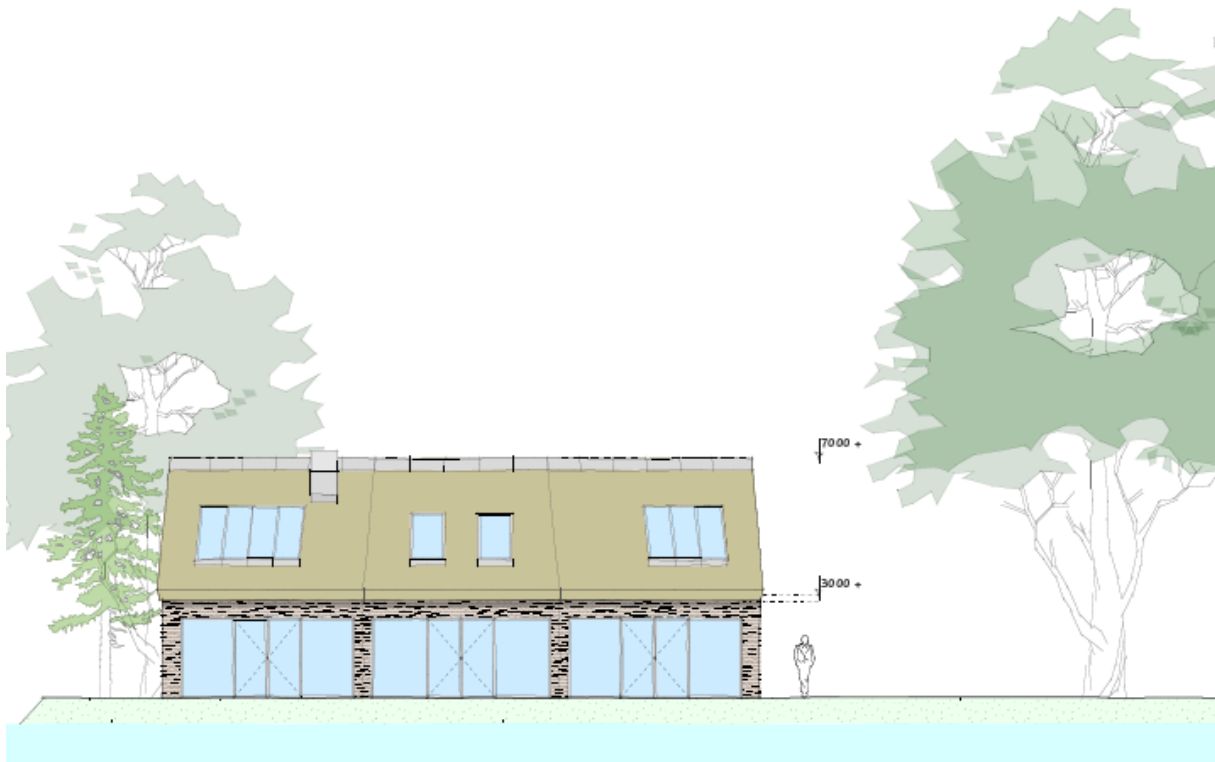
Figuur 4: impressie voorgevel (bron: Arc² architecten)

Er is gekozen voor een ontwerp dat aansluit op de bebouwing van het gebied: landelijk en boerderij-achtige bouw. Kenmerkend voor de boerderijen in het gebied zijn de grote rieten kappen in combinatie met een variabele goothoogte en dakkapellen. De gevels zijn veelal uitgevoerd in metselwerk en hout. Deze karakteristieken zijn ook verwerkt in het ontwerp van de woning.

De woning vormt zo onderdeel van de familie van oude boerderijen in de polder. Dit geldt met name voor de voorzijde van het pand met twee kleinere dakkapellen die licht brengen in de zolderverdieping. De houten kap van de zolder zal in het interieur van de woning zichtbaar blijven en de boeren bouwstijl ook van binnen beleefbaar maken. De landelijke uitstraling wordt versterkt door het gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout, (natuur)steen en riet. Het plan draagt hiermee bij aan de provinciale doelstelling om het agrarisch cultuurlandschap te behouden.

De achterzijde van de woning krijgt een modernere uitstraling door de toepassing van grote glaspuien. De glasvlakken helpen om “de polder het huis binnen te brengen, en het huis naar de polder te brengen.” Het huis reflecteert hiermee de ruimte en openheid van de weilanden. De plattegrond van het huis heeft een gebogen vorm waardoor de leefruimten aan de achterkant komen te liggen en maximaal op de polder zijn georiënteerd. Je hebt bijna een panoramisch uitzicht op het prachtige weidegebied achter het huis.





Figuur 5: impressie achtergevel (bron: Arc2 architecten)

2.2.2 Het ontwerp geeft minimale tot geen overlast voor de burenen

Zoals de tekeningen laten zien, heeft de woning weinig impact op de directe burenen. Het staat zo ver van de perceelgrens dat het geen schaduw werpt op het perceel van de burenen en ook de inperking van het uitzicht is beperkt. De natuurlijke begroeiing met bomen en struiken is van veel grotere invloed op het zicht en de bezonning.

Voor de overige burenen, die tussen de 100 en 1100 meter afstand liggen, is de impact op het uitzicht helemaal laag. Door de begroeiing is de bebouwing nauwelijks te zien. Dit geldt ook voor het zicht vanaf de openbare weg 'de Bosdijk'.

2.2.3 Duurzame uitgangspunten liggen aan de basis van het ontwerp

Het ontwerp is gebaseerd op de uitgangspunten "Duurzaam, ecologisch en natuurlijk". Het sluit aan op de omgeving qua vormgeving, gebruikte materialen en ligging. De huidige bouwplannen laten een nieuwe woning zien, die evenals de bestaande woning grotendeels wordt opgetrokken uit hout. Uitgangspunt is dat er lichtgewicht gebouwd wordt met duurzame en hernieuwbare materialen met een natuurlijke uitstraling. Hiervoor is geen groot materieel nodig waardoor er onnodig bomen op het perceel gekapt zouden moeten worden.

Het ontwerp gaat uit van een zo hoog mogelijke energiezuinigheid en zelfvoorziening. Door het gebruik van hoogwaardige isolatie in combinatie met een slimme installatie zal het huis bijna energie neutraal gemaakt worden. Dit wordt aangevuld met diverse besparingsmaatregelen, zoals het opvangen van hemelwater en hergebruik van kraanwater.

Het huis wordt onafhankelijk van aardgas. Warmte wordt opgewekt via een warmtepomp installatie, aangevuld met een zonneboiler. Elektriciteit wordt zoveel mogelijk door middel van zonnepanelen opgewekt.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in de Noordvleugel van de Randstad. De SVIR benoemt deze als een stedelijke regio met topsectoren.

De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied.

Onderdeel van deze ambitie uit de SVIR is dat woonlocaties moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag. Daarnaast is het zo veel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering onderdeel van deze ambitie.

Het plangebied draagt bij aan deze ambitie door woningen te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is. De woningen worden gerealiseerd op een locatie waar nu een kantoor gevestigd is. De locatie wordt getransformeerd naar een woningbestemming. Deze bestemming voldoet in een grotere behoefte dan de huidige. Voorliggend plan sluit derhalve aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.



De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en nokhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. Het plan heeft dan ook, gezien de kleinschaligheid, zeer beperkt raakvlak met het nationale beleid. Het nationale beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). De Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. In de structuurvisie staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Elke vier jaar wordt de Structuurvisie opnieuw bekeken en eventueel aangepast. Dit proces wordt herijken genoemd.

Op 12 december 2016 is door PS een herijkte versie van de Structuurvisie van 4 februari 2013 vastgesteld: de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016).

Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) (PRV) gemaakt. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- duurzame leefomgeving
- beschermen kwaliteiten
- vitale dorpen en steden
- dynamisch landelijk gebied

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

De pijlers *Vitale dorpen en steden* en *Dynamisch landelijk gebied* leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven. Deze opgaven zijn erop gericht om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

Het is de ambitie om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van



landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek, blijkt uit paragraaf 3.4 van de PRS. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven waar het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan. Dit geldt zowel op het schaalniveau van de gebiedskenmerken als op dat van samenhangende ensembles, bijvoorbeeld landgoederenzones, linies en historische stads- en dorpsgezichten als ook de diversiteit van bebouwing en functies in het stedelijk gebied;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het herstellen van landschappelijke samenhang in en tussen gebieden, het verbinden van natuurgebieden en het creëren van goede stad-land-verbindingen;
- diversiteit vergroten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod en de natuurgebieden;
- robuustheid vergroten. De kwaliteit van recreatievoorzieningen en van natuurgebieden kan toenemen door de robuustheid te vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken. Mooie wijken en landschappen en cultuurhistorische objecten winnen aan waarde als ze te bewonderen zijn.

Landschap

Het plangebied ligt in het Utrechtse deel van het Groene Hart. Dit deel heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt van oudsher ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. De aanleg van buitenplaatsen heeft geleid tot het ontstaan van landschappen met monumentale bebouwing en oude parkbossen, die vooral intiem en besloten zijn. Intimiteit en beslotenheid zijn ook kernbegrippen voor grote delen van het petgatenlandschap en de randen van plassen.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen.



Het Groene Hart is te verdelen in twee typen landschappen: “zones” en “velden”. De zones worden als volgt beschreven:

zones (rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone):

Lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschermt en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen en af en toe een dorp of stadje aan de rivier. De rivieren vormden van oudsher de grote transportaders door het landschap. Deze functie is veelvuldig uitgebouwd met moderne grootschalige infrastructuur (wegen, spoor, etc.), parallel aan de rivier. Van oudsher kennen de stroomruggen(relatief) meer dynamiek.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en nokhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. Onderhavig plan levert een bijdrage aan de provinciale ambities door de nieuwbouw zorgvuldig in te passen in de omgeving en hierbij uit te gaan van de cultuurhistorische kenmerken van de locatie waardoor deze versterkt worden. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en zijn omgeving is hierbij gebaat.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. Bij de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is ook Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 herijkt.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied, nabij gele marker in onderstaande afbeelding, ligt in een aantal specifieke beleidsgebieden benoemd in de provinciale verordening. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de aanwijzing Agrarisch Cultuurlandschap, Landschap Groene Hart, Veengebied kwetsbaar voor oxidatie etc.



Figuur 6: Kaart 7 Wonen en werken (bron: Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur)

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en nokhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. Het betreffen kleinschalige wijzigingen waarbij geen strijdigheid met het provinciale beleid ontstaat. In hoofdstuk 2 is beschreven hoe de landschappelijke inpassing in het gebied plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling is daarmee overeenkomstig met de verordening die behoud van het cultuurlandschap nastreeft.



3.2.3 Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027

Op 1 februari 2016 is door Provinciale Staten de Thematische Structuurvisie Kantoren vastgesteld. De Structuurvisie gaat specifiek in op het overschot aan plancapaciteit voor kantoren. Het is de bedoeling dat door middel van een provinciaal inpassingsplan deze overcapaciteit uit bestemmingsplannen wordt weggenomen. Deze TSK is aanvullend op de (integrale) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 met bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. Er ontstaat geen strijdigheid tussen de structuurvisie Kantoren en het voorliggende plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Stichtse Vecht: “Focus op morgen”

Op 29 januari 2013 is de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie wordt de identiteit en de kwaliteit van het gebied beschreven. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends en ontwikkelingen en de opgaven en kansen. Vervolgens wordt bepaald hoe hier een vervolg aan kan worden gegeven. Het vervolg zal nader worden ingevuld door deelvisies te ontwikkelen.

De Toekomstvisie is een dynamisch document dat richtlijnen geeft voor nog op te stellen beleid. In Focus op morgen worden de erfgoedwaarden, zoals de vele buitenplaatsen, de monumenten, de Vecht en de karakteristieke Vechtdorpen benoemd als kernkwaliteiten die de leefomgeving versterken en toekomstwaarde geven.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en nokhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. De woning op de locatie is reeds lang aanwezig en planologisch toegestaan op basis van het vigerende wijzigingsplan. Er ontstaat dan ook geen strijdigheid met het vigerende beleid en met de toekomstvisie.

3.3.2 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid. De individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Planspecifiek

Onderhavig plan ligt in welstandsgebied Buitengebied West (BG2):

Buitengebied west is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in samenhang met het landschap en het beperken van grote oppervlakten verharding.

Bij de beoordeling zal voor woongebouwen en bedrijfsgebouwen de nadruk liggen op afwisseling en individualiteit in de massa en het traditioneel gebruik van materialen en kleuren.:

Ligging

- hoofdgebouw aan de straatzijde, bijgebouwen zijn bij voorkeur ondergeschikt
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar



- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- woongebouwen bestaan bij voorkeur uit één laag met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit één laag met een zadeldak of plat dak
- nok in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als
- toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

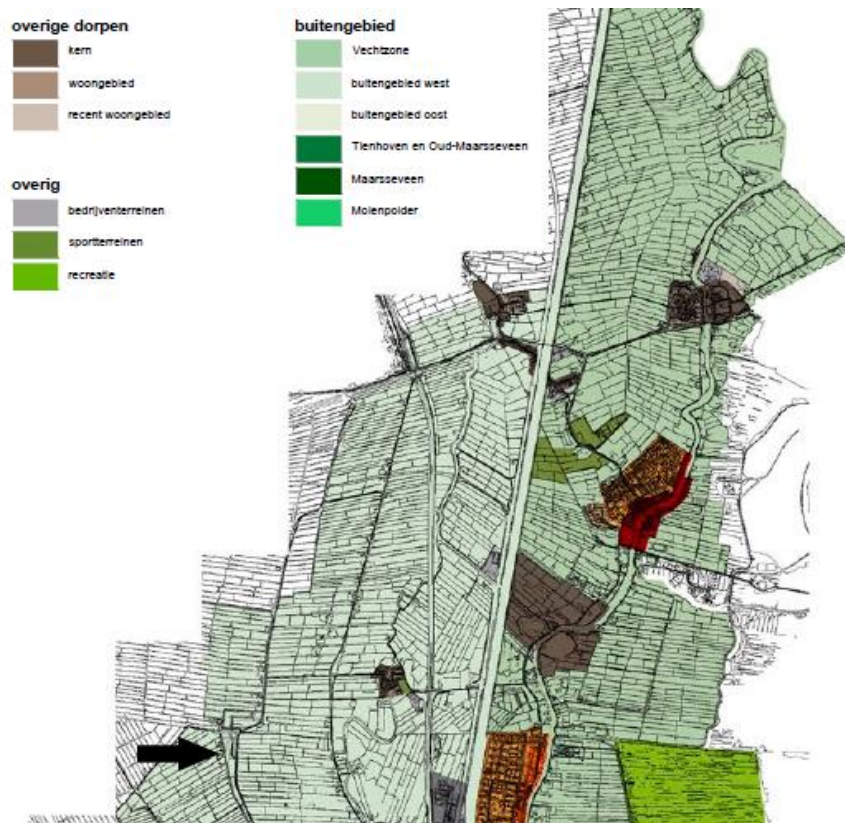
- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels van woongebouwen bij voorkeur uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omgeving
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en nokhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. De toetsing of het plan voldoet aan de welstandscriteria is onderdeel van de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het bouwen te beoordelen door stichting Mooisticht.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan een belemmering vormt waardoor de uitwerking van de woning in de omgevingsvergunning niet binnen de welstandscriteria mogelijk is.





Figuur 7: uitsnede Welstandsnota Stichtse Vecht. Planlocatie aangeduid met zwarte pijl. (bron: Welstandsnota Stichtse Vecht 2013)

3.3.3 Vigerend wijzigingsplan

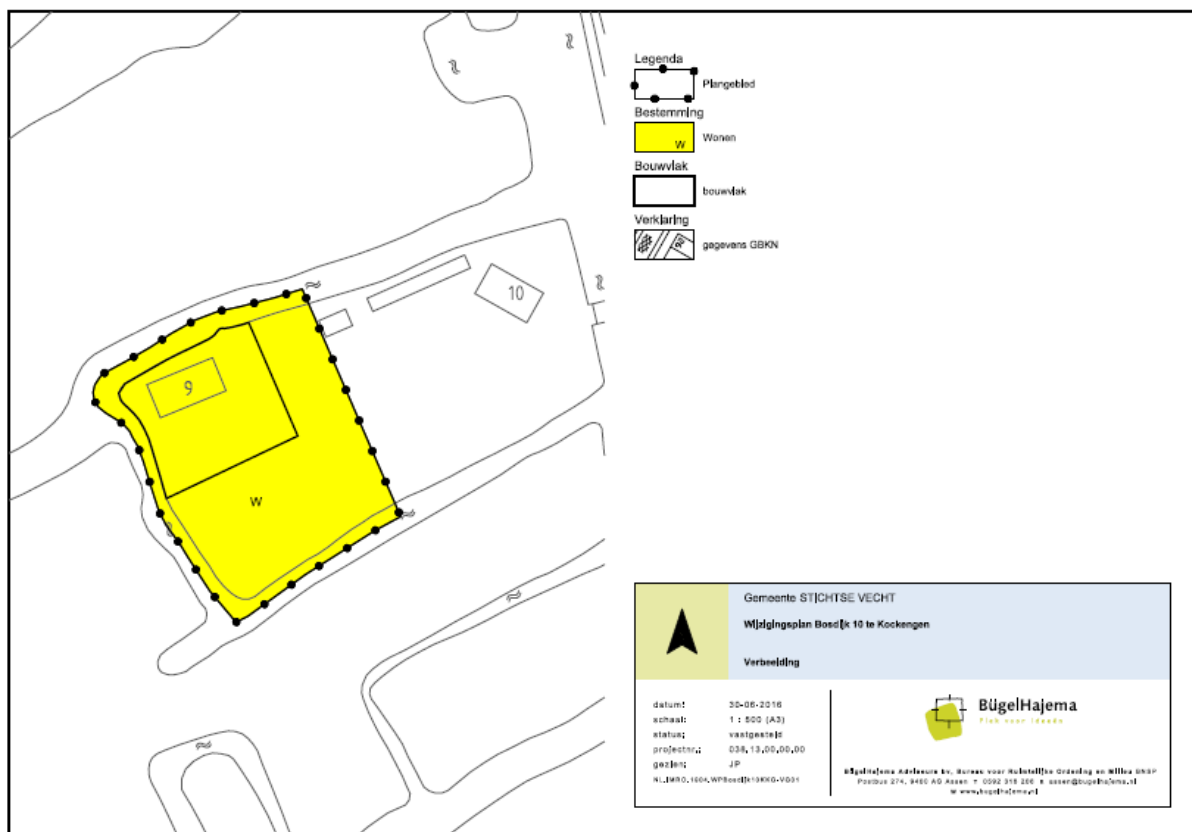
Het vigerende planologisch kader voor de locatie is 'wijzigingsplan Bosdijk 10 Kockengen'. De gemeente heeft het wijzigingsplan 6 juli 2016 vastgesteld. In dit wijzigingsplan is de bestemming wonen vastgelegd conform het feitelijk gebruik.

Planspecifiek

De beoogde woning op de locatie is niet mogelijk omdat na de vaststelling van het wijzigingsplan de wens ontstond om een kap te realiseren die hoger is dan toegestaan op basis van het wijzigingsplan. De beoogde woning is hoger dan mag op basis van het vigerende planologische kader. In overleg met de gemeente is bepaald dat het wijzigen van de goothoogte kan mits het volume van de woning niet toeneemt. Om dit te regelen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Tevens zal een deel van het terrein bestemd worden als Tuin - Landschappelijk om zodoende het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken uit te sluiten. In de regels zal worden opgenomen hoeveel m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan..

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste aanpassing van het planologisch kader en daarmee het mogelijk maken van de hogere woning.





Figuur 8: uitsnede wijzigingsplan Bosdijk 10 Kockengen

3.3.4 Woonvisie 2017-2022

De gemeenteraad heeft 1 juni 2016 de Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. Met het aannemen van de visie kiest de gemeente voor een negental uitdagingen voor de komende jaren.

Deze negen uitdagingen zijn:

- Samenwerken met corporaties, inwoners en private partijen in een platform;
- Prioriteit ligt bij bouwen voor eigen inwoners en daarnaast ook voor de regio;
- Zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Bij nieuwbouw realisatie van 30 % sociale huur en koop;
- Afspraken over bestaande sociale woningvoorraad;
- Stimuleren voor een groter huuraanbod voor middeninkomens;
- Ervoor zorgen dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen;
- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. De beoogde woning is reeds mogelijk op de locatie, het plan is dan ook niet strijdig met het beleid van de Woonvisie.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 M.E.R.

4.1.1 Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

4.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan valt niet in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject, een vormvrije Mer beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

Toelichting Omgevingsdienst:

Het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r., is niet afhankelijk van het antwoord op de



vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (vgl. ABRvS van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297).

In dit specifieke geval is voor het perceel eerder op 6 juli 2016 de bestemming gewijzigd van Agrarisch naar de reguliere woonbestemming. In het kader van de voorgenomen aanpassing van het bouwvlak, de verhoging van de goot- en nokhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin – Landschappelijk vindt er geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaats. De gemeente heeft aangegeven dat een aanpassing van de goot- en nokhoogte bespreekbaar is als het oppervlak van bijbehorende bouwwerken op het perceel maar drastisch ingeperkt wordt, om zodoende het totaalvolume niet te vergroten. Gelet op de aard en de omvang van de voorzienene ontwikkeling valt de genoemde aanpassing in dit specifieke geval niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet vereist is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. In de directe omgeving zijn geen bedrijfsvestigingen gelegen. Tevens is de woonfunctie op de locatie reeds toegestaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. De geluidgevoelige woonbestemming is op de locatie reeds toegestaan. Het bouwvlak zal ook niet dicht naar de weg komen als gevolg van het plan. Daarnaast is de weg nabij de woning een doodlopende weg en is de A2 op ca 2,4 km afstand gelegen. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.



4.4 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wet Natuurbescherming en de provinciale structuurvisie en verordening. In de Wet Natuurbescherming is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden zoals de het Natuur Netwerk Nederland (NNN) geregeld. In de wet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

De NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor provincie Utrecht uitgewerkt (toen nog EHS genaamd) in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018.

Naast de NNN heeft de provincie Utrecht gebieden aangewezen als 'Groene contour'. Binnen de Groene contour liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van de NNN, maar die niet onder de NNN vallen. Voor de Groene contour is een lichter beschermingsregime dan voor de NNN van toepassing.

Beschermde gebieden in het kader van de liggen op enige afstand van het projectgebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, gelegen op een afstand van 5 km ten westen van het plangebied.

Het projectgebied heeft geen betrekking op gronden die in het kader van het ruimtelijk beleid zijn aangewezen als NNN of de Groene contour. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de NNN ligt op een afstand van ongeveer 250 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft watergangen ten noorden en westen van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de Groene contour ligt op een afstand van ongeveer 3,5 kilometer ten oosten van het plangebied.

Gezien de aard van de ontwikkelingen en de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Wet Natuurbescherming en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Soortenbescherming

Om te bepalen of er geen beschermde soorten nadelig beïnvloed worden door het plan is voor het voorgaande wijzigingsplan een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld omdat door gewijzigd inzicht besloten is de nok- en goothoogte hoger te maken. Dit leidde ertoe dat het wijzigingsplan niet meer bruikbaar was en een nieuw bestemmingsplan opgesteld moest worden. Het daarvoor uitgevoerde Quicksan is nog wel bruikbaar. De conclusie van het onderzoek uit het voorgaande wijzigingsplan luidt: ‘

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en



faunawet (Ffw), een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Het projectgebied is hiertoe op 2 september 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Bebouwing in het plangebied

Flora- en Faunawet (red. Nu Wet natuurbescherming)

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

Het plangebied betreft een grotendeels door bomen omsloten perceel met een recreatie woning. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit gazon. Tevens is een deel ingericht als tuin. In het plangebied staan soorten als berk, zwarte els, fijnspar, hulst, bamboe en rododendron. Een deel van de tuin is overwoekerd met klimop.

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna1 (NDFF) via Quickscanhulp.nl2 (© NDFF - quickscanhulp.nl 27-08-2014 14:55:15) blijkt dat in de omgeving van het projectgebied de laatste vijf jaar een aantal op basis van de Ffw middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. In een omtrek van één kilometer tot het projectgebied gaat het om klokjesgentiaan, rietorchis, ronde



zonnedaauw, Spaanse ruiter, wilde kievitsbloem, wilde marjolein, kleine modderkruiper en een aantal vogel- en vleermuissoorten. Van deze soorten zijn in het plangebied enkel vleermuizen en vogels te verwachten.

De woning is gezien de constructie en gebruikte bouwmaterialen niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomen in het projectgebied hebben ook geen holtes die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Het plangebied vormt wel onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving voorkomende soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond streng beschermd, inclusief de functionele leefomgeving waaronder het foerageergebied.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied verder een beperkte natuurwaarde heeft. In ruigere delen in het plangebied, zullen enkele licht beschermde soorten voorkomen zoals egel, veldmuis, huisspitsmuis en gewone pad. In struiken en bomen in het projectgebied komen algemene vogels van tuin en park tot broeden zoals merel, houtduif, vink en winterkoning. In en op de oevers van aangrenzende watergang kunnen soorten als wilde eend en meerkoet broeden. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn in het plangebied niet aangetroffen en worden er ook niet verwacht.

Toetsing

De ontwikkelingen hebben gezien het behoud van een groot deel van het opgaand groen geen negatief effect op vleermuizen. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen wel verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende diersoorten zoals gewone pad, huisspitsmuis en veldmuis worden verstoord en vernietigd (artikel 11 Ffw). Bij de werkzaamheden kunnen tevens enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Het betreft hier algemeen voorkomende soorten die onder het lichte beschermingsniveau vallen. Deze soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw).

Om verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden daarom voldoende rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het plan zal gezien bovenstaande conclusies van het voorgaande wijzigingsplan naar verwachting geen aantasting van eventueel aanwezig beschermde soorten inhouden. Het aspect Flora en Fauna vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in



welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. De woonbestemming is op de locatie reeds toegestaan. De vraag of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik is derhalve niet van toepassing op voorliggend plan. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Figuur 11: Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en bouwhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.





Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid



en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

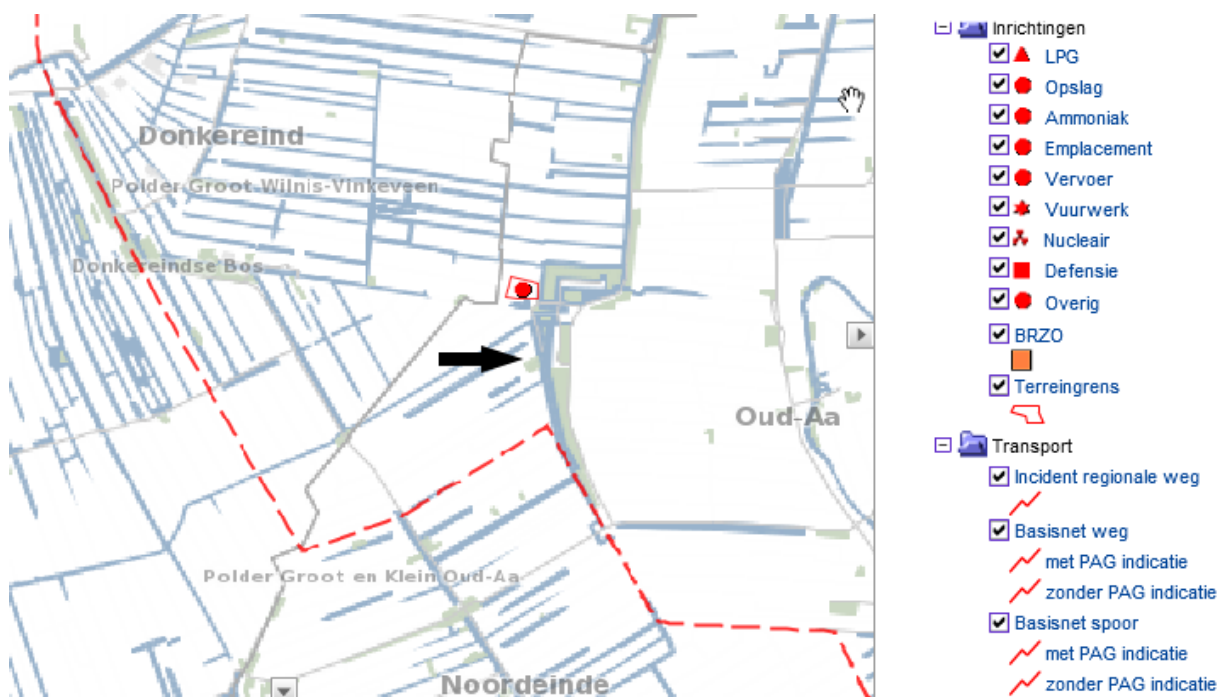


Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

Om te bepalen of Externe Veiligheid relevant is voor onderhavige locatie is de externe veiligheidsrisicokaart van de provincie geraadpleegd. De kaart geeft aan dat er geen externe veiligheidsrisicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn.

De buisleiding aan de zuidzijde ligt op ruim 300 meter afstand en de inrichting met een bovengrondse propaangastank ligt op ruim 250 meter afstand. Deze afstanden zijn dermate groot dat er geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied lopen. De effecten van het plan op het groepsrisico zijn nihil, met name omdat de woonfunctie op de locatie reeds toegestaan en aanwezig is.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van het laden of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met het oog op een veilige leefomgeving.

Het is hierdoor mogelijk dat er langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan) maar de frequentie daarvan is door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.



Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

Er zijn geen Bevi-inrichtingen of bedrijven met een "overig veiligheidsrisico" in de directe omgeving.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. De dichtstbijzijnde hoogspanningsmast loopt parallel aan de A2 ten westen van Breukelen. Uit de gegevens van de website <https://www.antennebureau.nl/onderwerpen/algemeen/antenneregister> blijkt dat in de omgeving van het plangebied evenmin zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor dit plan.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 juli 2016 kent Nederland de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Planspecifiek

Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepteondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Op basis van de archeologische beleidskaart valt de ontwikkeling binnen de vrijstellingsgrenzen van het archeologiebeleid. Het gaat hier namelijk om een zone met een lage verwachting waarvoor geldt dat bodemingrepen met een omvang tot 10 hectare zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en het plangebied heeft een oppervlakte van 1.590 m². Voor het perceel aan de Bosdijk 10 te Kockengen is, als onderdeel van het vigerende wijzigingsplan alsnog een bureauonderzoek ten behoeve van Archeologie uitgevoerd. Op grond van de resultaten van dit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat het plangebied landschappelijk niet aantrekkelijk was voor bewoning. Het plangebied heeft dan ook een lage verwachting op het aantreffen van archeologische indicatoren.

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9 Waterhuishouding

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.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met



water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan 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 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vastgelegd in het waterbeheerplan. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van AGV zelf (onder andere Visie AGV) nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is "het mogelijk maken van een veilig, ruim, ecologisch gezond en daardoor veerkrachtig watersysteem, dat geschikt is voor aan- en afvoer en berging van water, natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Om de watersysteemoelen te bereiken is een optimaal beheer en een goed functioneren van de afvalwaterketen essentieel." Binnen dit hoofddoel zijn de volgende thema's van belang:

- Bescherming tegen overstromingen; in Breukelen is met name de veiligheid achter de primaire waterkeringen van het Amsterdam-Rijnkanaal van belang.
- Peilbeheer: zo veel mogelijk afgestemd op functie. AGV heeft geen invloed op het peil in het Amsterdam-Rijnkanaal, wat weer van invloed is op het peil van de Vecht.
- Waterberging en afvoercapaciteit op orde. In stedelijke waterplannen meer aandacht geven aan kleinschalige waterberging.
- Grondwater: AGV streeft op termijn naar uitvoering van de stedelijke grondwaterzorg in opdracht van gemeenten in het gehele beheergebied.
- Ecologische en chemische toestand.
- Bevaarbaarheid en recreatief gebruik.



- Inzameling afvalwater: Bij herinrichting regenwater zo veel mogelijk afkoppelen van het rioolstelsel.
- Duurzame behandeling van afvalwater.
- Aanpak van emissies uit de afvalwaterketen.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het aanpassen van het bouwvlak, het verhogen van de goot- en bouwhoogte en de herbestemming van Wonen naar Tuin - Landschappelijk. Het woonbestemmingsoppervlak zal als gevolg van het voorliggende plan afnemen.

Het plan houdt geen wijziging van watergangen in. Het hemelwater zal afgekoppeld worden naar omliggende watergangen. De vuilwaterafvoer van het terrein zal evenmin wijzigen. Uitlogende materialen zullen bij de bouw van de nieuwe woning zo min mogelijk toegepast worden.

Voorliggend plan houdt geen wijzigingen in ten opzichte van het vigerende plan wat nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Voor onderhavig bestemmingsplan is er vanuit waterhuishoudkundig vlak dan ook geen belemmering voor het plan.

4.10 Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

De locatie wordt ontsloten via de Bosdijk.

De beoogde woning betreft de vervanging van de reeds aanwezige permanente woning. Er is reeds in de bestaande situatie sprake van de normale verkeersbewegingen voor een reguliere woning.

De Bosdijk zelf is smal. Zoals aangegeven zal de ontsluiting van het perceel vanaf de openbare weg en over het naburige perceel zonodig worden verbeterd. Op deze wijze kunnen eventuele bezoekers parkeren op het perceel zelf, voor de nieuw te realiseren woning. Er is sprake van recht van overpad van het naburige perceel.

De gemeente Stichtse Vecht beschikt over de 'Nota Parkeernormen' (juli 2015). Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen. In het plangebied wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Het onderhavige perceel biedt voor 2,5 parkeerplaatsen ruim voldoende plek.

4.11 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

De provincie stelt in de provinciale verordening:

Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienendheid voor energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, warmte- en koudeopslag, aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Wij hebben de ambitie om in 2040 het grondgebied van de provincie Utrecht klimaatneutraal georganiseerd te hebben. Het gaat hierbij niet alleen om CO₂-reductie, maar ook om het onafhankelijk zijn van beperkt beschikbare fossiele brandstoffen.

De opgaven voor klimaatneutraliteit zijn:

- het energiegebruik sterk verminderen door besparingen en innovaties;



- de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken;
- energie- of warmte vragende en energie- of warmte leverende functies bij elkaar brengen.

Ambitie gemeente

In de Voorjaarsnota 2016 is de ambitie vastgelegd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De ambitie is als volgt ingevuld: Op het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht wordt in 2030 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie wordt verbruikt.

Woonvisie 2017-2022

- In de Woonvisie betekent duurzaamheid aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting van de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna.
- De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwekking van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning.
- Wanneer de gemeente zelf geen eigenaar is van de grond, worden ontwikkelaars gestimuleerd duurzame (NOM) ontwikkelingen te initiëren. De gemeente laat de ambitie zwaar wegen bij haar keuze voor een projectontwikkelaar. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Opties voor verduurzaming:

- Zongericht bouwen: Met zongericht bouwen kan de zon optimaal worden benut door vergrote glasgeveldelen een oriëntatie te geven tussen het zuidoosten en zuidwesten. Op deze manier kan de zon in de winter worden gebruikt voor verwarming en kunnen zonnepanelen maximaal opwekken. Om oververhitting te voorkomen door de invloed van de zon, wordt aan geraden een vaste overstek (zonwering) toe te passen.
- Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting boven de wettelijke eis. Door in de gehele woning extra isolatie en verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Een bodemwarmtepomp: Een warmtepomp kan als bron gebruik maken van lucht of bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden. Door een collectieve bodemwarmtepomp worden schaalvoordelen benut en kan gebruik worden gemaakt van zonnewarmte waardoor de warmtepomp alleen bij te onvoldoende zonne-energie zal functioneren.
- Zonnecollector: Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp.
- PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op de eigen woning op te wekken kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energiebelasting.

Planspecifiek

Dit plan voldoet aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2017-2022. Met gebruikmaking van het instrument GPR worden de gestelde scores per thema nagestreefd.

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. In de Woonvisie is de inzet op de 5 thema's van GPR gebouw vastgesteld. Wanneer de gemeente geen grondeigendom heeft, wordt een score van 10 geambieerd op het thema



energie. Daarnaast wordt een score van minimaal 8 geambieerd op het thema toekomstwaarde en op de overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit) dient gemiddeld een 8 te worden behaald.

Uitgangspunt is dat er lichtgewicht gebouwd wordt met duurzame en hernieuwbare materialen met een natuurlijke uitstraling. Hiervoor is geen groot materieel nodig waardoor er onnodig bomen op het perceel gekapt zouden moeten worden.

Het ontwerp gaat uit van een zo hoog mogelijke energiezuinigheid en zelfvoorziening. Door het gebruik van hoogwaardige isolatie in combinatie met een slimme installatie zal het huis bijna energie neutraal gemaakt worden. Dit wordt aangevuld met diverse besparingsmaatregelen, zoals het opvangen van hemelwater en hergebruik van kraanwater.

Het huis wordt onafhankelijk van aardgas. Warmte worden opgewekt via een warmtepomp installatie, aangevuld met een zonneboiler. Elektriciteit wordt zoveel mogelijk door middel van zonnepanelen opgewekt.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Bosdijk 10' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende wijzigingsplan 'Bosdijk 10' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Tuin - Landschappelijk

De bestemming 'Tuin - Landschappelijk' is opgenomen voor het zuidelijk en westelijk plandeel. Op deze gronden zal geen bebouwing komen. In overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald om deze gronden als landschappelijk te bestemmen waardoor extra verharding niet mogelijk wordt. Enkel een carport naast de woning is mogelijk gemaakt.

Artikel 4 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor 'Wonen' zijn overeenkomstig de regels van het vigerende wijzigingsplan 'Bosdijk 10'. Achter het bouwvlak is een relatief klein bestemmingsvlak Wonen overgehouden van 60 m². Op basis hiervan kan er 30 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de afspraak met de gemeente over het toegestane bebouwingsoppervlakte op het perceel.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Er zijn geen reacties op het plan ingediend.

6.2.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Bosdijk 10" te Kockengen heeft vanaf vrijdag 23 november 2018 tot en met donderdag 3 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. In deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen. Daarom is er geen "Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld.

