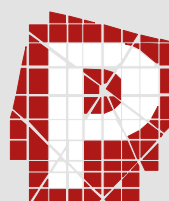


Bestemmingsplan

Bosdijk 9
Kockengen

Gemeente
Stichtse Vecht



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: Vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPBosdijk9LGB-BP01

Datum: 5 juli 2024

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM22031

Opdrachtgever: Dhr. Vossestein



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502



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	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Conclusie	16
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	17
4.1	M.E.R.	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluidhinder	18
4.4	Flora en Fauna	19
4.5	Bodem	20
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Externe Veiligheid	24
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.9	Waterhuishouding	27
4.10	Verkeer en Parkeren	29
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Plansystematiek	30
5.2	Opzet van de regels	30
5.3	De bestemmingen	31
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7	Bijlagen	33



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Bosdijk 9 te Kockengen heeft de initiatiefnemer het voornemen om de bestaande recreatiewoning te vervangen voor een reguliere woning. Een reguliere woning is niet toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. De geldende bestemming is Agrarisch met waarden met een aanvullende functieaanduiding dat een recreatiewoning is toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid middels een wijzigingsbevoegdheid om een recreatiewoning om te zetten naar de reguliere woonbestemming. Dit is enkele jaren geleden gebeurd met het achterliggende terrein aan de Bosdijk 10.

Bij de latere uitwerking van de planvorming ontstond de wens om hoger te bouwen dan de toegestane goot- en nokhoogte in de wijzigingsbevoegdheid. De beoogde goot- en bouwhoogte kan planologisch niet mogelijk gemaakt worden op basis van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Om de aanpassing mogelijk te maken is daarom een nieuw (postzegel-)bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van de bestemming Agrarisch naar Wonen met Tuin, het aanpassen van het bouwvlak en het verhogen van de goot- en nokhoogte. Voor de rest blijven de uitgangspunten en het beleid zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan gelijk.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingplan 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 het Rijk, de provincie en 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.

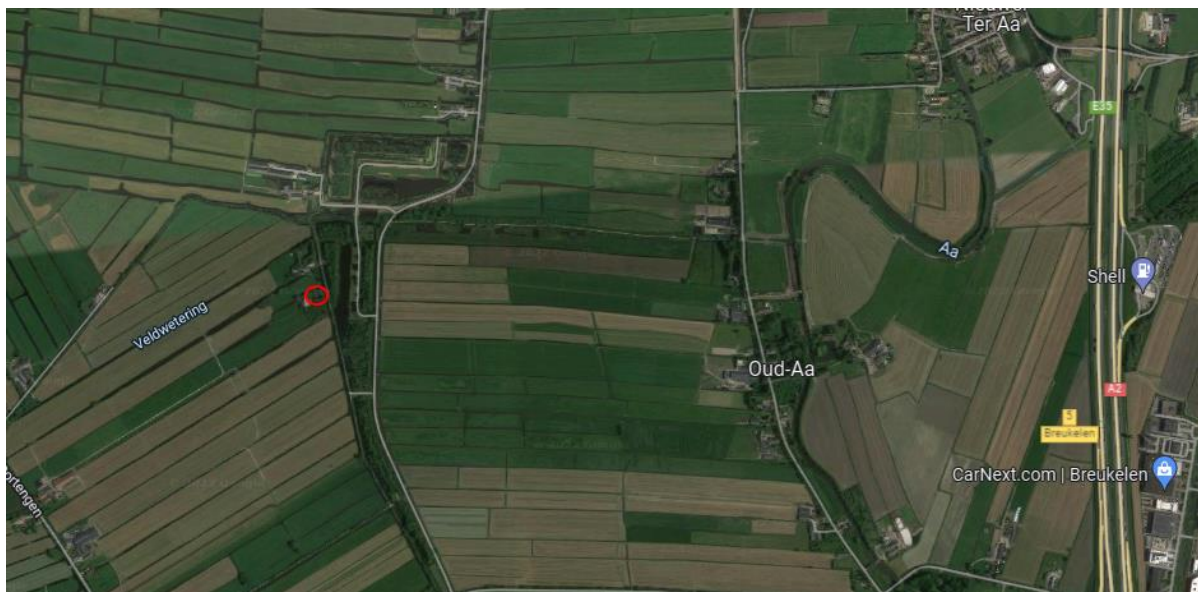
Na de toelichting volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



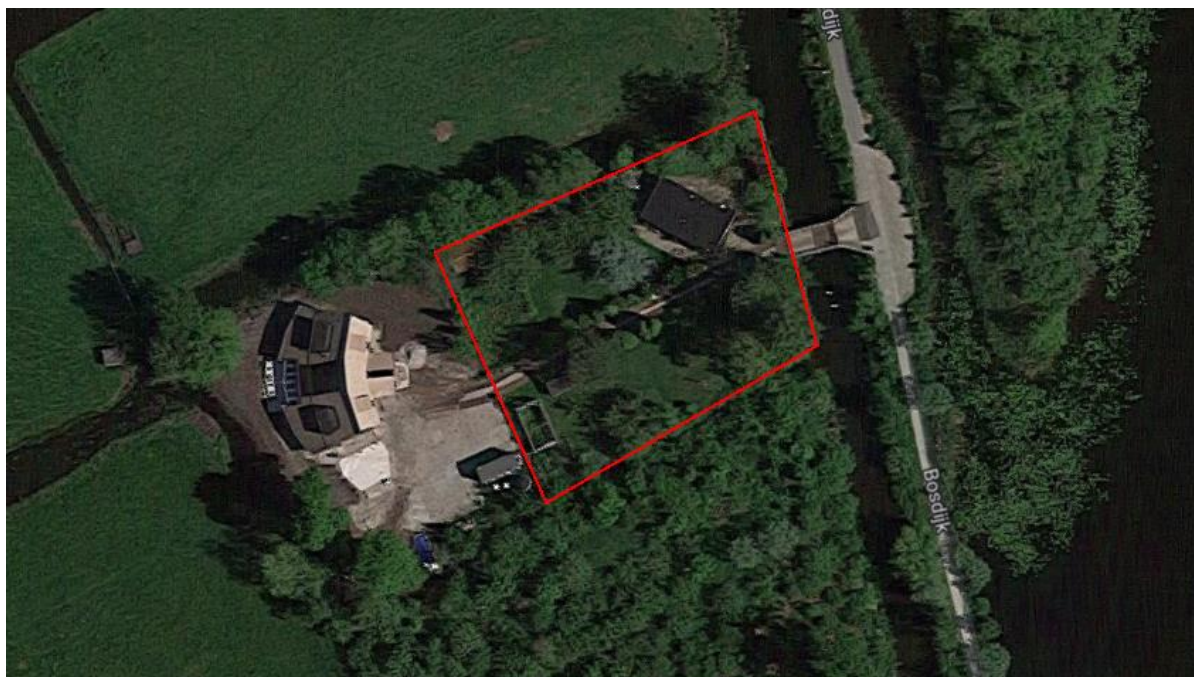
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Bosdijk 9 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. De Bosdijk gaat na nr. 9 over in een langzaamverkeersverbinding. Het perceel ligt ongeveer 80 m. van het doodlopende gedeelte van de Bosdijk. Op het achterste gedeelte van het perceel is reeds een woning aanwezig, Bosdijk nr. 10. Voor de omzetting van de daar aanwezige recreatiewoning naar reguliere woning is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto: plangebied weergegeven met rood kader (bron: Google Maps).



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met globale plangrens (bron: Google Maps)



De locatie van het plangebied valt onder de kadastrale gemeente Kockengen, sectie E, perceelnummer 784. Het plangebied is 1.590 m² groot. Het plangebied wordt omgeven door water, weilanden en aan de westkant het perceel van de buren, Oostdijk 10.

Vanaf de openbare weg is het perceel van de Bosdijk 9 door de dichte begroeiing nauwelijks te zien. Ten noorden, op een afstand van ca. 60 liggen de woningen van Bosdijk 7 en 8. Door de afstanden en begroeiing heeft de nieuwe beoogde bebouwing nauwelijks enige invloed op het uitzicht van deze buren. Dit geldt ook voor het aangrenzende perceel, Bosdijk 10. Dit deel wordt door begroeiing ook afgeschermd.

2.2 Beschrijving plan

Op het perceel staat op het moment een recreatiewoning. Initiatiefnemer heeft het voornemen om een reguliere woning te realiseren op het perceel. Voordat dit mogelijk is moet recreatiewoning inclusief de overige bebouwing worden afgebroken. Tevens moet een landschappelijke verbetering gerealiseerd worden. De landschappelijke verbetering volgt uit en de tuin opnieuw worden ingericht. De nu geldende agrarische bestemming moet een woonbestemming worden. In figuur 3 wordt de situatie weergegeven zoals deze juridisch-planologisch mogelijk gemaakt dient te worden.



Figuur 3. Situatietekening beoogde ontwikkeling

De nieuwe woning zal in het noordoostelijke deel van het perceel worden gebouwd. De beoogde woning zal bestaan uit twee bouwlagen en zal passend zijn bij de bebouwing in de omgeving. Figuur 4 toont het ontwerp van de beoogde woning.

Voor de landschappelijke inpassing van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie ook bijlage 1. Dit plan volgt op de wijzigingsbevoegdheid die voorschrijft dat er bij het omzetten van een

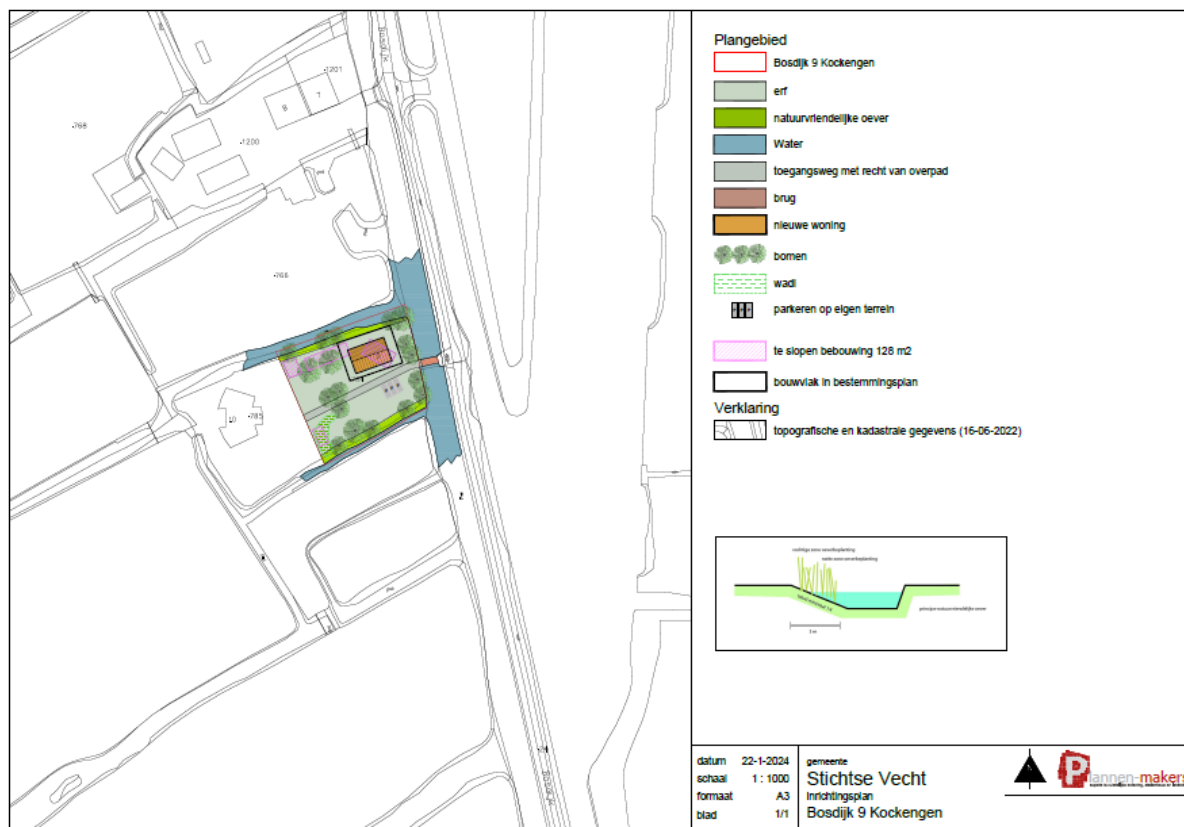


recreatiewoning naar een reguliere woning een landschappelijke kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. In voorliggend plan wordt de kwaliteitsverbetering op verschillende manieren ingevuld. Zo wordt aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied voorzien in natuurvriendelijke oevers. Door het realiseren van een geleidelijke overgang tussen land en water ontstaat er veel ruimte voor insecten, amfibieën, vogels en kleine zoogdieren om zich hier te vestigen.

Ten tweede is in het plan ruimte opgenomen voor een Wadi. Op de wadi, een verlaging in het grasveld aan de achterzijde van het plangebied ontstaat de mogelijkheid om het hemelwater af te koppelen naar de Wadi en dat op die plek het hemelwater van de woning kan infiltreren in de bodem.

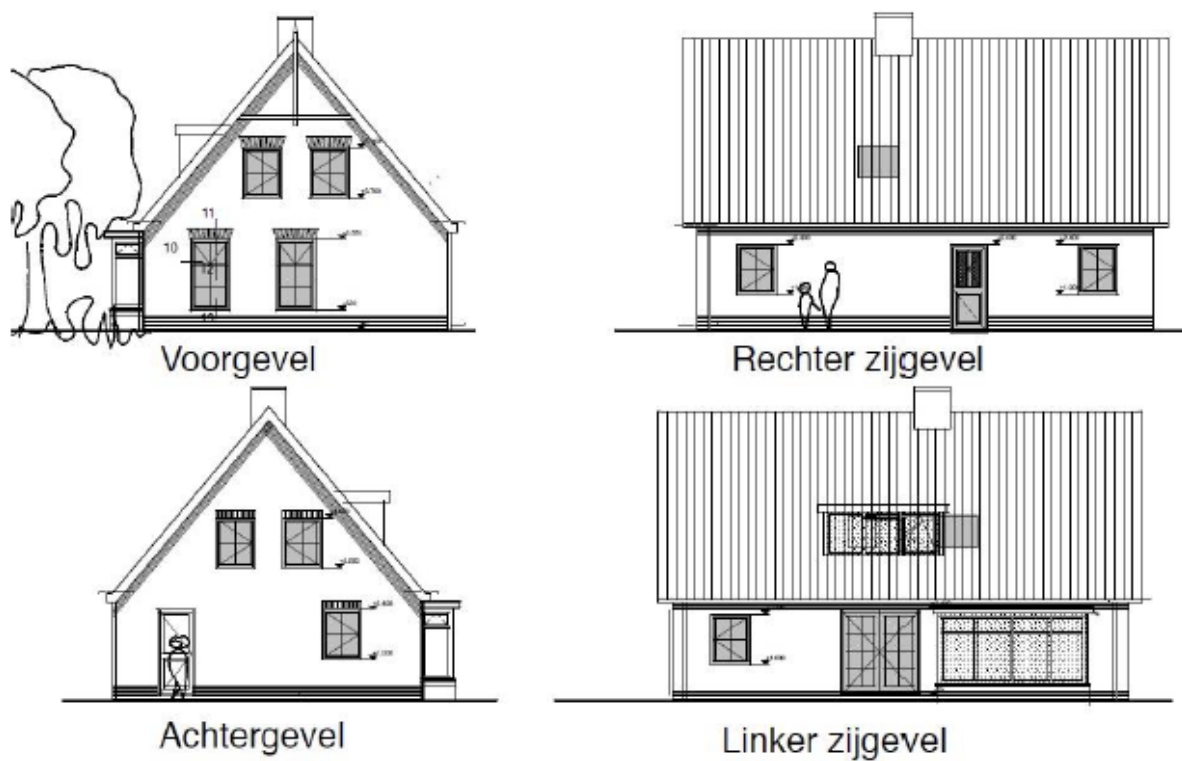
De ontsluiting van het plangebied blijft overeenkomstig de bestaande situatie. Om de ontsluiting van de achterliggende woning te waarborgen is, in overleg met de omwonenden, bepaald dat een verbodsbepaling opgenomen wordt waardoor de doorgang naar de achterliggende woning geborgd wordt, zie hiervoor artikel 4.5. lid b.

Tot slot zal het parkeren naast de nieuwe woning op eigen terrein en uit zicht opgelost worden.



Figuur 4: Inrichtingsplan





Figuur 5. Ontwerp beoogde woning (bron: Architectenburo Willem S. van Vliet).



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening/ Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

Dit plan betreft het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de aanvullende functieaanduiding recreatiewoning naar de bestemming 'Wonen' voor de bouw van één woning. Het gaat om het omzetten van een bestemming voor één woning. Het raakvlak met het rijksbeleid is dan ook nihil en er ontstaat geen strijdigheid met de NOVI.



3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en 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 11 woningen.

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling wordt een recreatiewoning omgezet naar een reguliere woning. Het plan is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.



3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten (PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 juli 2022 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met behulp van zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie wordt beperkt bouwen toegelaten, mits het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. De visie erkent dat, gelet op de demografische ontwikkeling, extra woningbouw noodzakelijk is. De voorkeur gaat daarbij uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. De planlocatie van onderhavig ontwikkeling is niet gelegen in het stedelijk gebied. Wel is het plangebied reeds bebouwd met een recreatiewoning en is direct ten noorden aan de Bosdijk 10 ook al een perceel met een recreatiewoning omgezet naar de reguliere woonbestemming. Met de ontwikkeling wordt er enkel een woning gebouwd ter vervanging van de bestaande recreatiewoning. Daarbij is aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie en gezondheid van belang. Met het voorliggende plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheid. De nieuwe woning zal gasloos uitgevoerd worden en zal voorzien van duurzame materialen, goede isolatie en duurzame installaties. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht

De Interim Omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 1 april 2021 inwerking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.



Planspecifiek

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt een recreatiewoning gesloopt en een reguliere woning gebouwd. Deze ontwikkeling is in strijd met artikel 9.6 van de Omgevingsverordening. In het artikel wordt vermeld dat:

'Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Recreatiewoningen bevat bestemmingen en regels die het recreatief gebruik van recreatiewoningen en bijbehorende gronden garanderen en omvorming van deze recreatiewoningen en gronden ten behoeve van permanente bewoning uitsluiten.'

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling strikt genomen niet mogelijk is. Echter is in artikel 1.6 van de omgevingsverordening een hardheidsclausule opgenomen. Artikel 1.6.1 luidt als volgt: Op basis van een integrale afweging van provinciale belangen met een vergunning afwijken van andere regels dan instructieregels, als dit nodig is voor het realiseren van een project of plan dat onevenredig wordt belemmerd door deze regels, tenzij de wet zich daartegen verzet.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming. In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woning mogelijk maakt. Dit plan voldoet niet aan de wijzigingsregels van de maximale toegestane bouwhoogte, daarom wordt voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woonbestemming onder het 'oude' provinciaal beleid was toegestaan. Zo is het perceel direct gelegen naast het plangebied aan de Bosdijk 10 eveneens omgezet van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming.

De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht maakt de omzetting in eerste instantie dus niet mogelijk. Een ruimtelijke overweging (lees: toelichting op artikel 9.6) wordt gemist in de verordening, daarmee is ook niet duidelijk welk provinciaal belang afgewogen moet worden versus het belang van de eigenaar waarvoor de bevoegdheid voor het omzetten is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Nu een toelichting op 9.6 mist en daarmee het provinciaal belang voor deze casus moeilijk te beoordelen is, maar vooral ook om de rechtsongelijkheid die zou optreden bij een weigering vanwege de eerdere omzetting van de recreatiewoning op het perceel van Bosdijk 10.

CHS - agrarisch cultuurlandschap

Volgens kaart 15 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht blijkt dat het plangebied gelegen is in agrarisch cultuurlandschap. De cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in (1) de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting; (2) de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten; (3) het waterbeheersingssysteem. Met de beoogde ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bestaande structuren van watergangen bouwperceel, wordt de cultuurhistorische waarde niet aangetast.

Landschap Groene Hart

Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 7.9 lid 2 van de Omgevingsverordening dat een ruimtelijk besluit voor gronden bestemmingen en regels moet bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. Artikel 7.9 lid 3 van de Omgevingsverordening stelt dat deze gronden geen nieuwe bestemmingen en regels mag bevatten die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten voor dit deel van de provincie (Het Groene Hart) zijn: openheid; (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.); landschappelijke diversiteit; rust & stilte.

Voorliggend plan bevat slechts de ontwikkeling van één woning ter vervanging van een recreatiewoning. Er vinden geen aanpassingen plaats die een aantasting vormen van de benoemde kernkwaliteiten. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Omgevingsverordening.



Er kan gesteld worden dat een kleinschalige ontwikkeling van de woning ter plaatse van het plangebied toegestaan is volgens de Interim Omgevingsvisie provincie Utrecht.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal en regionaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Stichtse Vecht: “t Beste van twee werelden”

In januari 2022 is de Omgevingsvisie 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. Deze zijn nog niet beschikbaar.

De Omgevingsvisie is een dynamisch document dat richtlijnen geeft voor nog op te stellen beleid. In 't Beste van twee werelden 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

Het plangebied is gelegen in een groot glastuinbouwcluster dat onderdeel uitmaakt van het buitengebied maar een geheel ander beeld dan het BPL vertoont (zie navolgende afbeelding). Desalniettemin maakt het plangebied onderdeel uit van een cultuurhistorisch gebied dat gekenmerkt wordt door, voor zover nog mogelijk, een open polderlandschap. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen waardevolle cultuurhistorische ensembles behouden te blijven en beter zichtbaar te worden gemaakt. Nieuwe bebouwing dient gesitueerd te zijn in de bestaande structuur van linten. Het plangebied is gelegen aan de Zweth en maakt deel uit van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Binnen dit ensemble geldt een hoge belevingswaarde van de Woudse Droogmakerij, de Zweth en vlietlandjes. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie 1.0.

3.3.2 Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022

Op 2 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Actualisatie Woonvisie 2017 - 2022 vastgesteld. Hierin beschrijft de gemeente Stichtse Vecht haar ambitie op het gebied van wonen in de gemeente aan de hand van de volgende thema's:

- Voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- Vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagendplaatsen.

De gemeente wil in deze actualisatie meer sturing geven aan de nieuwbouwopgave en concrete handvatten opnemen om hier ook daadwerkelijk uitvoering aan te kunnen geven.

Planspecifiek

De Woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht is, voor wat betreft de programmering, alleen van toepassing op ontwikkelingen van zes of meer woningen. Met één woning blijft de ontwikkeling onder deze grens.

Hiernaast is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt van de gemeente. In de woonvisie betekent dit aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting door de woning (energiebesparing). Het gaat echter ook over de kwaliteit van de woningen zelf en daarmee ook over het wooncomfort en de betaalbaarheid van de totale woonlasten. De nieuwe woning zal gasloos uitgevoerd worden en voorzien van duurzame materialen en systemen. Hiermee wordt aangesloten op de duurzaamheidsambities van de gemeente.



3.3.3 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 oppervlakken 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

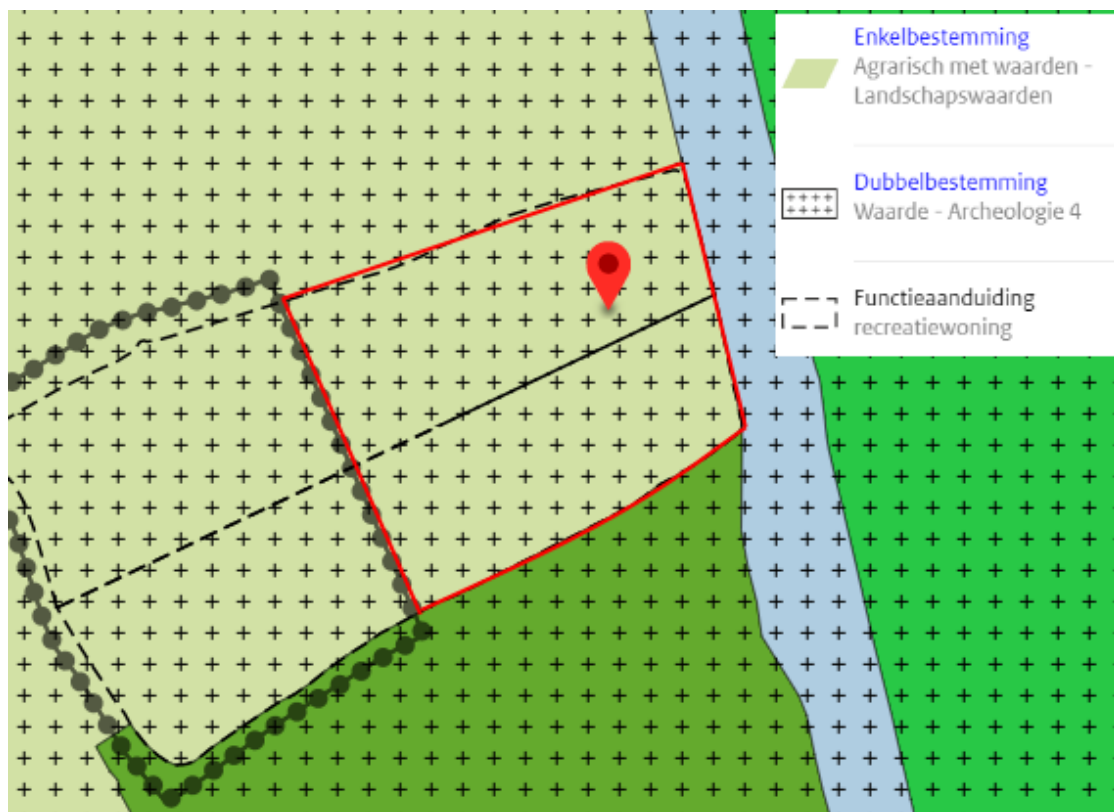
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- Bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- Zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als 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 hoofd
- 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 gepoekelde planken



1. Voorliggend plan ziet enkel toe op het slopen en bouwen van een woning en het wijzigen van “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” naar “Wonen”. De toetsing of het plan voldoet aan de welstandscriteria is onderdeel van de uiteindelijke omgevingsvergunning voor het bouwen te beoordelen door stichting Mooisticht.
2. 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.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan “Landelijk Gebied West” (vastgesteld 30-09-2014).



Figuur 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de enkelbestemming Agrarische met waarden – Landschapswaarden. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Binnen de bestemming is een recreatiewoning toegestaan door middel van de functieaanduiding recreatiewoning.

Het huidige gebruik van (regulier) wonen is niet in overeenstemming met de bestemming ‘Agrarisch’. Om de situatie correct planologisch te bestemmen is een herbestemming nodig.

Daarnaast is de gewenste bouwhoogte hoger dan is toegestaan op basis van het wijzigingsplan. Om dit te regelen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste aanpassing van het planologisch kader en daarmee het mogelijk maken van de hogere woning.



3.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van Rijks- en provinciaal beleid is het plan dermate kleinschalig dat er geen directe relatie is met dit beleid. Tot slot past het plan niet in het vigerend bestemmingsplan omdat de functie Agrarisch is en niet Wonen. Voorliggend plan voorziet dan ook in een (postzegel)bestemmingsplan om de bestaande situatie correct te bestemmen.



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

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.

Planspecifiek

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

Tabel 1. Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. Een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
-----------	---	---



Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Kockengen. Het plangebied kan daarmee aangemerkt worden als 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig. Op 250 meter afstand is wel een intensieve veehouderij gesitueerd. De woningen van Bosdijk 7 en 8 liggen tussen deze veehouderij en het plangebied. Deze woningen vormen daarmee al dichterbij gelegen gevoelige bestemmingen waar rekening mee gehouden moet worden. Gezien de grote afstand tot het plangebied en de reeds aanwezige woonbestemming zal dit bedrijf geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling zorgen.

Wat betreft milieuzonering kan worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt 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

Met de voorliggende ontwikkeling wordt er een woning mogelijk gemaakt. Zoals hiervoor is vermeld zijn woningen geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Voor het plangebied zijn industrielawaai en spoorweglawaai niet relevant, want van deze bronnen zijn beide niet in de omgeving van het plangebied te vinden. Wel bevindt het plangebied zich in de onderzoekszone van de Bosdijk.



Het plangebied sluit aan op de Bosdijk, voor deze weg geldt geen onderzoekszone. Echter is er circa 160 meter ten oosten van het plangebied een gelijknamige weg gelegen waar wel een onderzoekszone voor geldt. Daarmee ligt de woning dus binnen de wettelijke onderzoekszone van de doorgaande Bosdijk. Om in beeld te krijgen wat de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai inhoudt is het Geoportaal van de Omgevingsdienst regio Utrecht geraadpleegd. Onderstaande figuur toont een uitsnede van de kaart waarop de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai is weergegeven.



Figuur 7. Uitsnede geluidscontouren wegverkeer, plangebied in rood kader (Bron: Omgevingsdienst regio Utrecht).

Er wordt ruimschoots aan de voorkeurswaarde voldaan. Derhalve kan geconcludeerd worden dat akoestisch onderzoek verder niet benodigd is. Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering ondervindt van het aspect geluid.

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

Vanuit het aspect ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Gezien de werkzaamheden die met de beoogde ontwikkeling zullen gaan plaatsvinden is een ecologische QuickScan benodigd. Blom Ecologie heeft een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 2). De conclusie uit het onderzoek luidt:



Samenvatting

(a) Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

(b) Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Groene Contour. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

Het saneren van de recreatiewoning met bijbehorende schuren en de realisatie van een woning aan de Bosdijk 9 te Kockengen is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

In aanvulling op bovenstaande conclusies is er alsnog een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusie van de berekening luidt:

'De berekening is uitgevoerd op 21 mei 2024 uitgevoerd met de actuele Aeriusscalculator (versie 2023.1). Het effect vanuit de aanleg- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/j. Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de norm.'

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering ondervindt van het aspect flora en fauna.

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

Er is als gevolg van het plan geen sprake van een ander gebruik van de gronden dan in de bestaande situatie. Er is in het kader van de bestemmingsplanwijziging een verkennend bodemonderzoek door Inventerra uitgevoerd, zie bijlage 3. Het doel van het bodemonderzoek is om vast te stellen wat de



huidige bodemkwaliteit is en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB), zware metalen en PAK.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM01 t/m MM03) is licht verontreinigd met enkele zware metalen.*
- *De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond op de locatie (0 – 0,3 m-mv, MM04 t/m MM06) is niet verontreinigd met bestrijdingsmiddelen.*
- *De zintuiglijk onverdachte venige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,0 m-mv) is verontreinigd met molybdeen.*
- *Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 113) is licht verontreinigd met barium. Het licht verhoogde bariumgehalte in het grondwater betreft ons inziens een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen ons inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming. De licht verhoogde concentratie barium wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.

De in het onderzoek geconstateerde verontreiniging met molybdeen betreft een lichte verontreiniging. Voorts is in het verkennend bodemonderzoek geconstateerd dat 'Rondom het perceel is asbestverdachte beschoeiing gelegen'. De omgevingsdienst vermeld hierover 'De asbestverdachte beschoeiing bij de waterkant is nog niet onderzocht en blijft een verdachte deellocatie. Mochten hier grondwerkzaamheden uitgevoerd worden, dan dient er eerst uitgesloten worden dat er geen asbestverontreiniging aanwezig is, bijvoorbeeld middels een asbestonderzoek (NEN5707). Bij verwijdering van een asbesthoudende constructie is een sloopmelding nodig.'. Het ligt niet in het voornemen om de beschoeiing rondom het plangebied te verwijderen dan wel op enige wijze aan te passen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem op basis van bovenstaande conclusies geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

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	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/ m ³	10 µg/ m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg/ m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/ m ³	15 µg/ m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg/ m ³	
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/ m ³	5 µg/ m ³

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

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.





Figuur 8. Concentraties stikstof, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} in 2020. Plangebied in rood kader (bron: NSL Monitoringstool).





Figuur 9. Concentraties stikstof, fijnstof PM10 en fijnstof PM2,5 in 2030. Plangebied in rood kader (bron: NSL Monitoringstool).

De concentraties in 2020 en 2030 blijven op basis van de NSL-monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor zeer fijn stof (PM2,5) 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, zie volgende figuur.



Figuur 10. Uitsnede risicokaart plangebied nabij pijl (bron: risicokaart).

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied en de omgeving ervan geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over weg, water of spoor. Wel loopt circa 370 meter ten zuiden van het plangebied een aardgasleiding NEN 3650-leiding. De afstand tot de aardasbuisleiding is van dermate grote dat de planlocatie niet binnen het invloedsgebied ligt en er geen sprake zal zijn van een groepsrisico. Er zijn geen andere gevaarlijke inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

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

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet, vastgesteld in 2016, regelt op welke wijze omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed in Nederland.

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de toenmalige Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze Wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met



archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Deze wetten zijn vervangen door de Erfgoedwet, echter overgangsrecht in de Erfgoedwet regelt dat bepaalde bepalingen uit de Monumentenwet (die dus niet in de Erfgoedwet staan) nog van kracht zijn tot de Omgevingswet van kracht is.

Planspecifiek

Monumentale bouwwerken en beschermd gezicht

Voorliggend plan betreft geen wijzigingen aan een monumentaal bouwwerk of aantasting van een beschermd zicht.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij een bodemverstoring groter dan 10.000 m². Voorliggend plan bestaat uit de sloop en bouw van één woning. Het aantal vierkante meters bodem dat verstoord wordt blijft ruim onder de 10.000. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorisch landschap

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch landschap, het 'Agrarisch Cultuurlandschap'. De cultuurhistorische waarde van het landschap ligt vooral in de gaafheid van de historische verkavelingsstructuur, de ontginningsrichting, het waterbeheersingssysteem en de samenhang van de agrarische patronen en de bebouwingslinten met de historisch kenmerkende gebouwen.

Voorliggend plan doet geen afbreuk cultuurhistorische waarden van de omgeving van het plangebied.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect Archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig 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 hooggehouden 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

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk 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 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 watersysteemdelen 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

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² aan de orde is, is volgens het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht watercompensatie noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van de recreatiewoning en de bouw van een nieuwe woning. Als voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid mag de bebouwd oppervlakte niet toenemen. Watercompensatie zal voor de beoogde ontwikkeling derhalve niet nodig zijn.

Hiernaast dient de bebouwing te voldoen aan het beleid van het waterschap over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en in het gebied



geïnfiltreerd/opgevangen en dat het vuilwater via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd wordt. In voorliggend plan zal het hemelwater afgekoppeld worden en vertraagd naar het oppervlaktewater afgevoerd worden. Het vuilwater wordt op het bestaande systeem aangesloten.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.10 Verkeer en 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

Verkeergeneratie

In het plangebied is momenteel een recreatiewoning aanwezig. Met de komst van de nieuwe woning zal de verkeersgeneratie van het plangebied toenemen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruikt gemaakt van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Voor het plangebied is uitgegaan van een ligging in het buitengebied in een niet stedelijk gebied. Voor een recreatiewoning geldt hiervoor een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 per etmaal. In de toekomstige situatie wordt een vrijstaande woning gebouwd. Hiervoor geldt een maximale verkeersgeneratie van 8.6. Met de beoogde ontwikkeling neemt de totale verkeersgeneratie dus toe met 5,8 per etmaal.

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Bosdijk naar het noorden. Vervolgens komt deze uit op de gelijknamige Bosdijk waar het verder opgaat met de rest van het verkeer. Naar verwachting kan de Bosdijk deze verkeerstoename opvangen. Derhalve kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering zal ondervinden van het aspect verkeer.

Parkeerkencijfers

De gemeente Stichtse Vecht heeft in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP) vastgelegd welke parkeernormen gelden. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Kockengen. Hierbij kan worden uitgegaan van een niet stedelijk gebied. Hiervoor geldt per vrijstaande woning een parkeernorm van gemiddeld 2,4. Op eigen terrein is genoeg ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren. In bijlage 1 het Erfinrichtingsplan zijn drie parkeerplaatsen ingepast. Geconcludeerd wordt dat parkeren geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Bosdijk 9' 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 bestemmingsplan 'Landelijk Gebied West' 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 5.3 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

Wonen

In het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Voor de regels wordt verwezen naar de regels vanuit het moeder bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied West'. Er zijn geen aanvullende regels opgenomen.

Waarde – archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied. Deze is ook overgenomen vanuit bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied West'. Voor deze regels wordt ook verwezen naar het moederplan.



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 kosten voor voorliggend plan zijn voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor de gemeente voor het voeren van de procedure worden verhaald door middel van de leges. 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 voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken van 17 november tot 28 december ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Na overleg met de indieners van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. De volgende onderdelen zijn naar aanleiding van het overleg aangepast:

- Het inrichtingsplan is aangepast waarbij de nieuwe woning verplaatst is naar de noordzijde van de bestaande ontsluiting. De verbeelding is hierop eveneens aangepast
- De planregels zijn aangepast zodat de ontsluiting naar de achterliggende woning ook geborgd is in het bestemmingsplan. De bijbehorende aanduiding 'ontsluiting' is hiervoor ook opgenomen op de verbeelding.

De volledige zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijze en van beantwoording voorzien, zie bijlage 5.



7 Bijlagen

1. Erfinrichtingsplan, Bosdijk 9 Kockengen, Plannen-makers, 20 juni 2022
2. Quicksan Wet natuurbescherming Bosdijk 9 te Kockengen, Blom Ecologie B.V., BE/2021/752/r, 28 juli 2021
3. Verkennend bodemonderzoek, Inventerra, rapportnummer: 22-2131-R01ML, 29 juni 2022
4. Aeriusberekening Bosdijk 9, Plannen-makers, kenmerk PM22031, 21 mei 2024
5. Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Bosdijk 9' Kockengen, gemeente Stichtse Vecht, 2 juli 2024

