

Bestemmingsplan

Hoofdgebouw

De Kwekerij

Gemeente

Stichtse Vecht



Plannen-makers

experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904-BPHfddekwekerijMDP-VG01

Datum: 3 juni 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18017

Opdrachtgever: Dhr. J. Scholten



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	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	11
4.1	M.E.R.	11
4.2	Bedrijven en milieuzonering	12
4.3	Geluidhinder	12
4.4	Flora en Fauna	12
4.5	Bodem	13
4.6	Luchtkwaliteit	13
4.7	Externe Veiligheid	15
4.8	Archeologie	17
4.9	Waterhuishouding	17
4.10	Parkeren	19
4.11	Duurzaamheid	20
4.12	Kabels en Leidingen	21
4.13	Geur	21
5	Juridische planbeschrijving	22
5.1	Plansystematiek	22
5.2	Opzet van de regels	22
5.3	De bestemmingen	23
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend plan houdt het wijzigen van het toegestaan aantal woningen in het bouwvlak voor het hoofdgebouw van één naar twee woningen in. De woningbouwlocatie De Kwekerij is alweer enige tijd gerealiseerd en wordt stedenbouwkundig en architectonisch hoog gewaardeerd. Ter plaatse van het in plan aangeduide 'hoofdgebouw' is in het bestemmingsplan een bouwvlak voor één zeer royale woning opgenomen. Het hoofdgebouw is nog niet gerealiseerd en moet een beeldbepalend onderdeel worden van het pleintje in de westzijde van de woonwijk.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Kwekerij' is een woning van ca. 1.242 m² toegestaan inclusief kelder, aanbouw en gebruik makend van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Een dergelijk oppervlak is zeer riant voor één woning. De woning staat op een perceel van 2025 m². Na een marktanalyse blijkt dat de vraag en daarmee ook meerwaarde van een dergelijke woning beperkt is.

De woonwijk is met zeer veel aandacht voor stedenbouwkundige maatvoeringen en architectonische uitwerkingen opgesteld. Het hoofdgebouw heeft ook de aanduiding karakteristiek gekregen. Voorliggend plan tot het wijzigen van één naar twee woningen houdt nadrukkelijk niet in om de stedenbouwkundige randvoorwaarden te wijzigen. Het voornemen is om één hoofdgebouw te realiseren waarbinnen twee wooneenheden mogelijk zijn. Voor de uitwerking blijven de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden van toepassing. Hierbij wordt dus recht gedaan aan de originele ontwerputgangspunten.

Voorliggend plan is als principeverzoek voorgelegd aan de gemeente. De gemeente heeft middels een brief op 18 september 2018, kenmerk: Z/18/143043/D/18/113064, positief gereageerd op het initiatief. Voorliggend plan betreft de planologische wijziging van het toegestaan aantal wooneenheden in het hoofdgebouw.

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 met bijbehorende bijlagen volgen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.



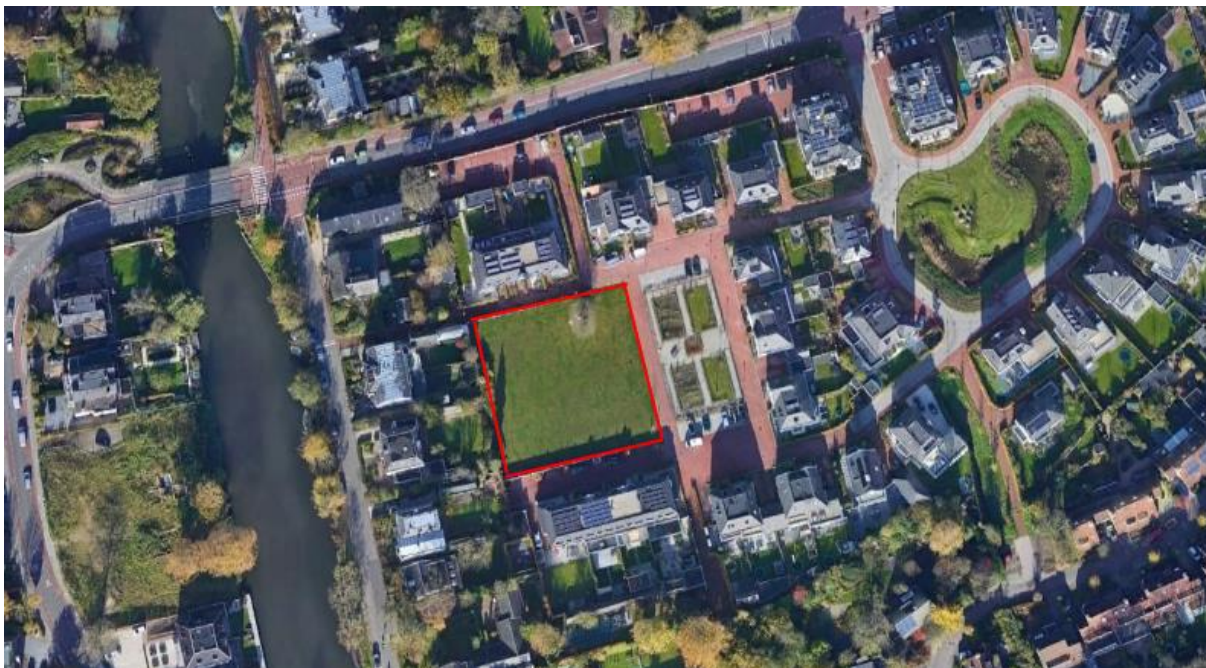
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de nieuwbouw woonbuurt De Kwekerij. Dit is een voormalige kwekerij waar woningen gebouwd zijn. In het midden van het woonbuurtje is ruimte gereserveerd voor een hoofdgebouw aan een pleintje. Het hoofdgebouw ligt aan de westzijde van het pleintje. Aan de noord en zuidzijde liggen straatjes. Aan de westzijde van het plangebied grenst de locatie aan de achtertuinen van de woningen aan de Zandweg langs de Vecht.



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



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



2.2 Beschrijving plan

Voorliggend plan houdt het planologisch mogelijk maken van twee wooneenheden in ter plaatse van het hoofdgebouw in plaats van de huidige één wooneenheid. Alle overige planregels voor de locatie, specifiek ook de regels ten aanzien van de beeldkwaliteit, blijven behouden. Door de grote omvang van de planlocatie is er ruimte voor een extra wooneenheid.

Er is nog geen architectonische uitwerking voor het nieuwe hoofdgebouw gerealiseerd. De planlocatie zal ontwikkeld en uitgewerkt worden door de toekomstige eigenaren met hun eigen architect. Daarom kan in voorliggend plan nog geen ontwerp van de toekomstige situatie getoond worden. De architectonische uitwerking zal middels een reguliere omgevingsvergunning onder andere getoetst worden aan voorliggend bestemmingsplan.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

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):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het 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. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De ladder 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.

Planspecifiek

Onderhavig plan is in de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'noordvleugel' gelegen. In de SVIR wordt voor deze regio onder andere aangegeven dat het voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's nodig is om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. De beoogde woningbouw van voorliggend plan dat kwalitatief ingepast is binnen het bestaand stedelijk gebied draagt zodoende bij aan de doelstelling van de noordvleugel en daarmee de structuurvisie. Vanuit het Rijksbeleid vloeien geen overige randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

Voorliggend plan wordt ook gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan maakt intensiever gebruik van de vigerende bestemming met behoud van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsregels. Het plan voldoet dan ook aan de ladder duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen



hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. In 2015 en 2016 is de structuurvisie herijkt en daarmee aangepast aan de meest actuele stand van zaken. Op 12 december 2016 is de herijkte versie vastgesteld.

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. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers:

1. Duurzame leefomgeving
2. Beschermen kwaliteiten
3. Vitale dorpen en steden
4. Dynamisch landelijk gebied

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

He 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 4 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

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt binnen de rode contour zoals aangeduid in de structuurvisie. Het plan betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden in plaats van één woning in het stedelijk gebied. Het beleid van de structuurvisie is erop gericht om efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Door efficiënt gebruik te maken van het bestaand stedelijk gebied wordt druk op het landelijke gebied beperkt. Voorliggend plan sluit aan op het principe van de structuurvisie.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 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.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in gebied aangeduid als 'binnenstedelijke woningbouw' en 'Militair erfgoed' vanwege de ligging in de Hollandse Waterlinie. De aanduiding binnenstedelijke woningbouw volgt uit het beleid van de provincie om in te zetten op woningbouw op binnenstedelijke locaties. Voorliggend plan voldoet hier aan. De aanduiding voor de Hollandse Waterlinie geldt voor grote delen van de gemeente Stichtse Vecht. Het bouwvolume en karakteristiek wijzigt niet als gevolg van het plan. Er vindt dan ook geen wijziging plaats die relevant is voor deze aanduiding.



Het plangebied is tevens gelegen in de zone aangeduid met mobiliteitstoets. De aanduiding heeft geen gevolgen voor het plan. De mobiliteitstoets schrijft voor dat de effecten voor het verkeer van het plan onderbouwd moeten worden. In hoofdstuk vier wordt nader ingegaan bij het onderdeel verkeer en parkeren. Toegelicht wordt dat de parkeerbehoefte, conform het gemeentelijke beleid, op eigen terrein opgelost wordt. Aan de eis van de Provinciale verordening wordt op deze wijze voldaan. Gezien bovenstaande is de wijziging van het aantal wooneenheden in het plangebied niet in strijd met de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Focus op Morgen

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad Stichtse Vecht de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld. In deze visie gaat de jonge gemeente op zoek naar de identiteit en kwaliteit van haar grondgebied. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends & ontwikkelingen, opgaven & kansen en tenslotte hoe hier vervolg aan gegeven kan worden. Dit laatste onderdeel krijgt nadere invulling door nog te ontwikkelen deelvisies.

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. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden in stand te kunnen houden, is creativiteit nodig. Dat kan bijvoorbeeld door op duurzame wijze meer toerisme en recreatie langs de Vecht, in het plassen gebied en open weidegebied mogelijk te maken. Ingezet wordt op toeristische 'overstappunten/transferpunten', bijvoorbeeld in de corridor. Daarbij kan worden gedacht aan het kunnen overstappen op stille en schone vervoermiddelen zoals fietsen, elektrische scooters en fluisterbootjes en creatieve en innovatieve alternatieven voor gemotoriseerd vervoer. De beleving van het landschap voor de bezoekers kan worden vergroot met visuele hulpmiddelen. Hiervoor is een dekkend plan voor mobiliteit nodig.

Planspecifiek

Uit de Toekomstvisie vloeien geen directe randvoorwaarden voort die betrekking hebben op voorliggend plan. De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 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;
- Inzetten op duurzaamheid;
- Investeren in gebiedsgerichte leefbaarheid en veiligheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan ziet enkel toe op het wijzigen van het toegestaan aantal woningen binnen het bouwvlak. Het woningaantal wijzigt van 1 naar 2 woningen in het stedelijk gebied. Het plan draagt daarmee, zij het zeer bescheiden, bij aan het oplossen van het woningtekort in Stichtse Vecht. De beoogde bestemming is reeds mogelijk op de locatie, het plan is dan ook niet strijdig met het beleid van de Woonvisie. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op duurzaamheid.



3.3.3 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij 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 beschermd welstandsgebied nader aangeduid als linten en met een welstandsniveau 'gewoon':

Het grootste deel van de gemeente is gewoon of soepel welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving..

Zoals aangegeven bij de inleiding houdt voorliggend plan enkel het wijzigen van het aantal wooneenheden in. Er is nog geen uitgewerkt architectonisch plan. De bestaande stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsregels uit het vigerende bestemmingsplan blijven behouden. De feitelijke toetsing zal plaats vinden als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de twee wooneenheden. Voorliggend plan vormt geen belemmering of afbreuk aan deze toekomstige toetsing.

3.3.4 Bestemmingsplan 'De Kwekerij'

Op 27-7-2011 is het bestemmingsplan 'De Kwekerij' onherroepelijk geworden. Het bestemmingplan geeft aan welk gebruik van de gronden en welke bouwmassa's op deze gronden zijn toegestaan. Het is in principe niet toegestaan om in strijd met een bestemmingsplan te bouwen of activiteiten uit te voeren. Zoals bij de inleiding aangegeven is het bestemmingsplan 'De Kwekerij' opgesteld om op voormalige kwekerijlocatie woningen mogelijk te maken.

Voorliggend plan houdt het mogelijk maken van twee wooneenheden in plaats van twee wooneenheden in op de locatie van het hoofdgebouw. Dit plan is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, hoofdgebouw bij blauwe marker (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



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 in categorie D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

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 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-----------	---	---

Figuur 10: Categorie D11.2 met getalsmatige grenzen. (bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)



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 milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

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 betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden ter plaatse van het hoofdgebouw in plaats van één wooneenheid. In het vigerende plan is de grond reeds als wonen. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. De vraag of de gevoelige woonbestemming inpasbaar is naast eventueel nabij gelegen bedrijfsbestemmingen is daarom niet van toepassing. Het aspect Bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor het 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 betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden ter plaatse van het hoofdgebouw in plaats van één wooneenheid. Het bouwvlak wijzigt niet. Er is daarom niet nodig om te bepalen of de geluidbelasting op de gevels voldoen aan de wettelijke normen aangezien dit reeds beoordeeld is in het voorgaande 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 betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden ter plaatse van het hoofdgebouw in plaats van één wooneenheid. In de bestaande situatie staat op de planlocatie een enkele boom en verder is het een grasveld. Als gevolg van het plan zullen er geen sloten vergraven, bebouwing gesloopt en of bosschages verwijderd worden. Of de aanwezige boom gekapt wordt is afhankelijk van het definitief plan voor het hoofdgebouw. Hiervoor kan als onderdeel van de omgevingsvergunning voor de bouw van het hoofdgebouw een kapvergunning aangevraagd worden. Als onderdeel van deze omgevingsvergunningsvraag kunnen de eventuele ecologische gevolgen meegewogen worden.

Gezien het feit dat de planlocatie bestaat uit een enkele boom en verder een grasveld, zal het plan om het aantal wooneenheden van één naar twee te wijzigen, geen nadelige effecten hebben op de Flora en Fauna. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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 betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden ter plaatse van het hoofdgebouw in plaats van één wooneenheid. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderzocht of de grond geschikt is voor de woonfunctie. Het is daarom niet nodig om in voorliggend bestemmingsplan dit onderzoek nogmaals uit te voeren. Er zijn geen aanleidingen om aan te nemen dat de grond niet meer geschikt is voor het beoogd gebruik.

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

Tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

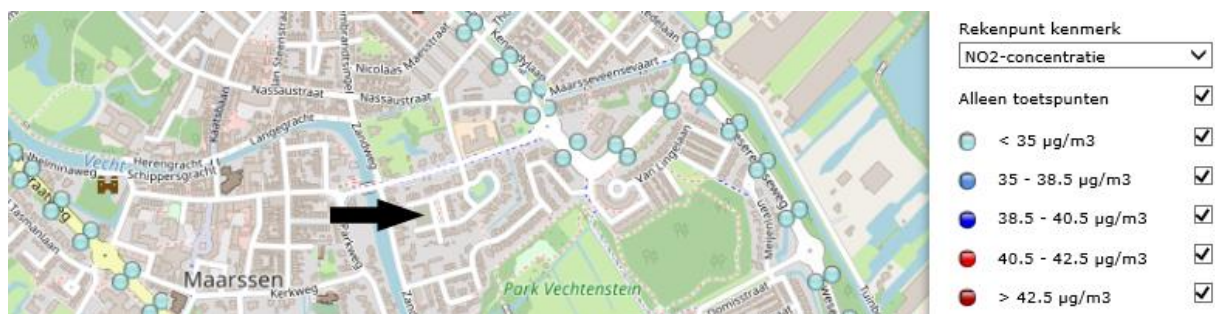


In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke 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.

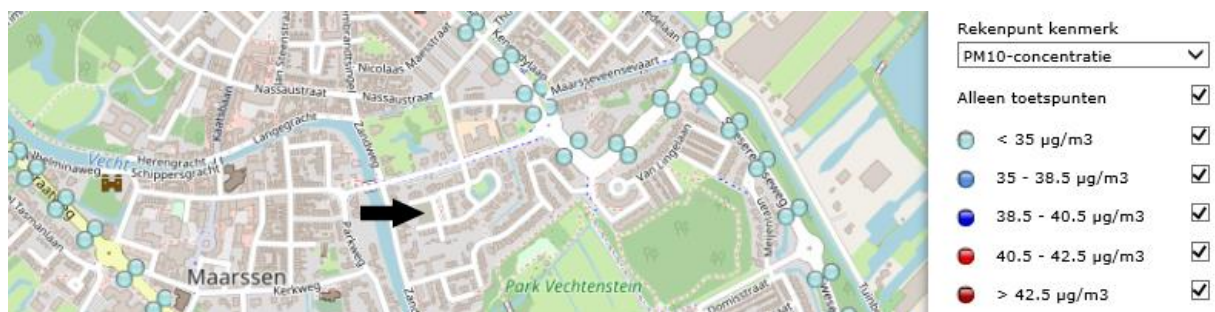
Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden ter plaatse van het hoofdgebouw in plaats van één wooneenheid. 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.

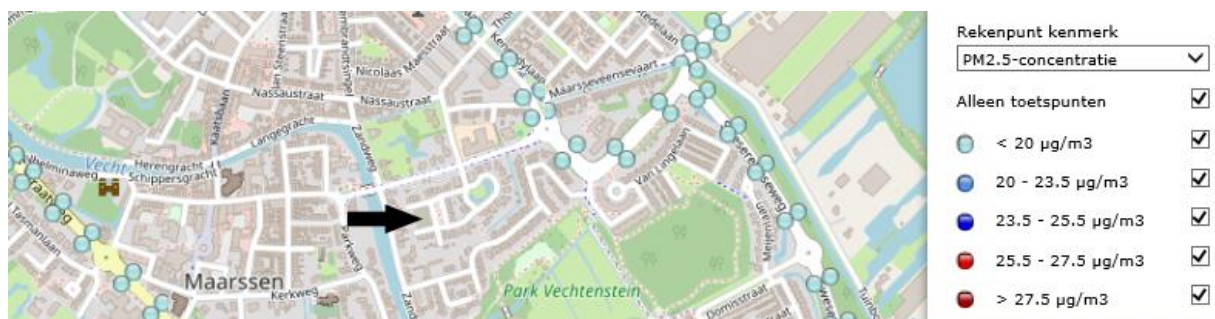
Daarnaast is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



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

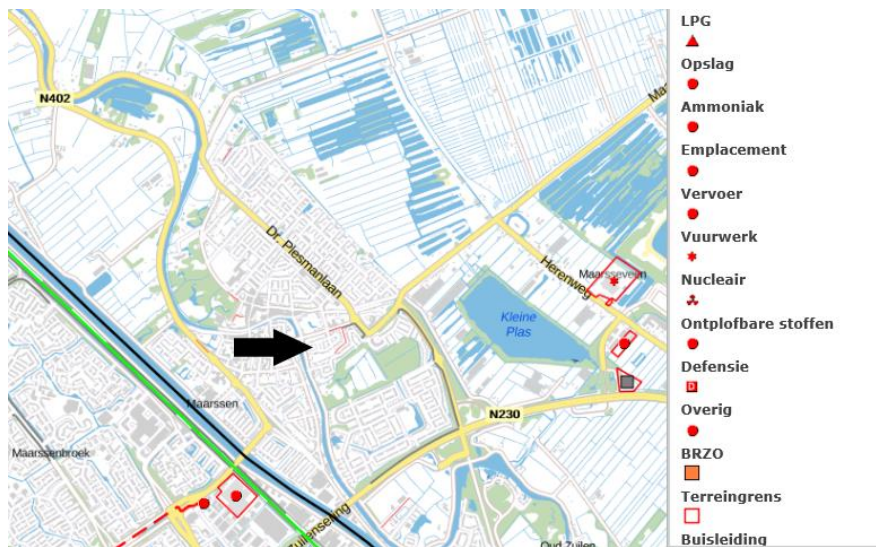
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt 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.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

Transportrouter gevaarlijk stoffen

Ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg A2 op ongeveer 2,4 km. De Spoorlijn Amsterdam Utrecht en het Amsterdam-Rijnkanaal liggen op meer dan 750 meter afstand. Over deze tracés vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstanden zijn echter dermate groot dat de planlocatie niet in de invloedssfeer van de tracés ligt.



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.

Buisleidingen voor transport gevaarlijke stoffen

Er zijn geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van voorliggend plan.

Bevi-inrichtingen en overige veiligheidsrisico's

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

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, 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

In het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is onderzocht of er archeologische waarden in het geding zijn als de ondergrond geroerd wordt. Op basis van een archeologisch bureau- en veldonderzoek is geconcludeerd dat de ondergrond dermate geërodeerd is dat de verwachtingswaarde dat archeologische resten aanwezig zijn laag is. Daarom is in het vigerende bestemmingsplan ook geen dubbelbestemming Waarde archeologie opgenomen. Voor voorliggend plan is een nieuw archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

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 Maarssen 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.

Tijdens de (ver)bouwactiviteiten kan een vergunning voor de grondwateronttrekking noodzakelijk zijn bij het onttrekken van meer dan 50 m³/uur en meer dan 15.000 m³ per maand of bij een onttrekking die langer duurt dan 6 maanden. Voor minder omvangrijke onttrekkingen geldt een meldplicht. Bij een melding of aanvraag van een vergunning moet vooraf het risico op schade worden onderzocht. Indien nodig worden daarbij mitigerende maatregelen getroffen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van twee wooneenheden ter plaatse van het hoofdgebouw in plaats van één wooneenheid. De huidige bestemming Wonen zal als gevolg van het plan niet wijzigen.

Watertoets

Omdat het toegestaan bebouwingsoppervlak als gevolg van voorliggend plan niet wijzigt is geen watercompensatie noodzakelijk. .

Vuilwater

Het vuilwaterafvoer dat het terrein verlaat, de riolering, zal aangesloten worden op de riolering in de voorliggende straat.

Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.

Watergangen

Er zijn geen watergangen op of direct aansluitend aan het plangebied.

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

In het vigerende bestemmingsplan is in de specifieke gebruiksregels onder Wonen de volgende voorwaarde opgenomen:

‘er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid zodat er voldoende parkeerplaatsen voor de woningen beschikbaar blijven, dit conform de geldende parkeernormering: 2 parkeerplaatsen per woning waarvan 1,5 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.’

De parkeerplaats in de openbare ruimte is voor de bestaande planologisch mogelijke woning reeds gerealiseerd. Voor twee woningen is $2 \times 0,5 = 1$ parkeerplaats nodig. Dit is gelijk aan het aantal dat dus voor de huidige mogelijke woning is aangelegd. Het aanleggen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is dan ook niet meer noodzakelijk.

De woningen moeten op eigen terrein blijven voldoen aan voldoende parkeervoorzieningen. Dit is gezien de oppervlakten van de percelen goed uitvoerbaar. De regeling van het vigerende plan is daarom overgenomen en als volgt aangepast: *‘er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid*



zodat er voldoende parkeerplaatsen voor de woningen beschikbaar blijven, dit conform de geldende parkeernormering: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein;'

Daarnaast hebben de wegen in de omgeving voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van één extra woning op te vangen.

Het aspect parkeren en verkeer vormt daarom geen belemmering voor voorliggend plan.

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

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.

De woningbouw zal minimaal voldoen aan de wettelijke vereisten ten aanzien van duurzaamheid. Het plan betreft echter het mogelijk maken van een extra woning. De concrete uitwerking van de woningen is nog niet opgestart. Er is dus ook nog niet op voorhand te vermelden welke duurzaamheidsmaatregelen in de woningen doorgevoerd gaan worden. Dit zal bij de omgevingsvergunning voor het bouwen nader toegelicht worden.

4.12 Kabels en Leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen of anderszins privaatrechtelijke afspraken aanwezig die een belemmering vormen voor het plan.

4.13 Geur

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Maarssen. Er zijn geen geurbronnen in de directe omgeving aanwezig. Er is ook geen geurhinder bekend nabij het plangebied. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor het plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Twee nieuwe woningen achter Hoornsekade 43' 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 de woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Hoornse kade' 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 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 bestemmingsplan 'De Kwekerij'.



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 anterieure overeenkomst en of 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

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Het plan wordt tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Een ieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.



Regels

bestemmingsplan “Hoofdgebouw De Kwekerij”

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1904. BPHfddekwekerijMDP-ON01

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Wonen.....	12
3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	17
4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 10 Overgangsrecht.....	18
Artikel 11 Slotregel	19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.2 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.3 Aanduidingsvlak:

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.4 Aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.5 Afhankelijke woonruimte (i.v.m. mantelzorg):

een gebouw bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.6 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd;

1.9 Beeldkwaliteit

alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving (waaronder de cultuurhistorische en landschappelijke waarden);

1.10 Bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bedoelde ter inzage legging van het (ontwerp) bestemmingsplan;

1.11 Bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.12 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bij behorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.BPHfddekwekerijMDP-ON01;

1.14 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen zulks met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping;

1.19 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop (ingevolge de regels) krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.20 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 Erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.23 Erfbebouwing:

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken met uitzondering bebouwing met een zelfstandige woonfunctie;

1.24 Erotisch getinte horeca:

een horecaonderneming die tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hieronder vallen eveneens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.25 Fte:

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt. Een fte is een volledige werkweek van 38 uur.

1.26 Garagebox

een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen;

1.27 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 Geluidsgevoelig object:

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.29 Hoofdgebouw:

gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 Huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur;

1.31 Huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

1.32 Kantoor:

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie;

1.33 Kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.34 Kunstwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.35 Ligplaats

een plaats voor het aanleggen van vaartuigen;

1.36 Mantelzorg:

het voldoen aan een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.37 Oever:

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.;

1.38 Onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.39 Overkapping:

een bouwwerk bestaande uit maximaal drie wanden waarvan maximaal twee tot de constructie zelf behoren;

1.40 Perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel;

1.41 Perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.42 Plan:

het bestemmingsplan "Hoofdgebouw De Kwekerij " van de gemeente Maarssen;

1.43 Verbeelding

de analoge verbeelding van het bestemmingsplan " Hoofdgebouw De Kwekerij", nummer NL.IMRO.1904.BPdekwekerijMDP danwel de digitale verbeelding van het bestemmingsplan "Hoofdgebouw De Kwekerij", nummer NL.IMRO.1904.BPHfddekwekerijMDP;

1.44 Praktijkruimte:

een ruimte ten behoeve van de beoefenaren van vrije (aan huis verbonden) beroepen zoals medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.45 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

1.46 Voorgevelrooilijn:

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.47 Woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en hiermee gelijk te stellen bouwdelen buiten beschouwing gelaten;

2.2 De inhoud van een bouwwerk:

wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 De goothoogte van een bouwwerk:

wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 De breedte van een bouwperceel:

wordt gemeten in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen;

2.6 De breedte van een gebouw:

wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.7 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk en haaks op de perceelsgrens;

2.8 De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

wordt gemeten buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld;

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk:

wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 De insteek van watergangen:

wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld;

2.11 De dakhelling:

wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.12 De verticale diepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de onderzijde van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.13 Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- d. overige functioneel met de bestemming "Tuin" verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid artikel 3 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de hoogte vóór de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
 - 2. de hoogte achter de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a mogen erkers en/of tochtportalen aansluitend aan een op het perceel gelegen (hoofd)gebouw, worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 - 1. het grondoppervlak niet meer dan 8 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan de hoogte van de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 3. de diepte niet meer dan 1,50 m bedraagt, mits de diepte van de overblijvende niet met gebouwen bebouwde voor- en zijtuin tenminste 1,5 m bedraagt.
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-muur" de hoogte van erfafscheiding maximaal 2,5 m bedragen;
- d. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-entree" de hoogte van erfafscheiding maximaal 3 m bedragen;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) het navolgende bouwwerk te slopen, dan wel te laten slopen:
 - 1. de muur ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-muur".
 - 2. de entreepartij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-entree".

- b. De sloopvergunning, als bedoeld in artikel 3 lid 4 sub a kan enkel verleend worden onder de volgende voorwaarden:
1. het slopen mag niet tot gevolg hebben dat er voor woningen en/of andere geluidgevoelige objecten in het plangebied of de omgeving daarvan niet meer voldaan wordt aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder inclusief eventueel verleende hogere grenswaarden;
 2. het slopen mag niet tot gevolg hebben dat de beeldkwaliteit ter plaatse onevenredig verslechterd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - 1. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

met de daarbij behorende:

- b.
 - 1. erven;
 - 2. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
 - 3. parkeervoorzieningen;
 - 4. groenvoorzieningen en water;
 - 5. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op de in lid artikel 4 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- b. ten aanzien van hoofdgebouwen:
 - 1. deze uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
 - 2. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" toegestane aantal, indien deze aanduiding niet is opgenomen is ter plaatse één woning toegestaan;
 - 3. de goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" toegestane hoogte.
 - 4. in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub b onder 3 de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" mag worden verhoogd met ten hoogste 1 m, mits de totale oppervlakte van deze verhoging niet groter is dan 5 m²;
 - 5. de afstand tussen de hoofdgebouwen ten minste 3 meter bedraagt, tenzij de hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd;
- c. ten aanzien van erfbebouwing:
 - 1. bij elk hoofdgebouw erfbebouwing mag worden gebouwd (zowel binnen als buiten het bouwvlak) ten behoeve van de bestemming, waarbij:
 - de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing buiten het bouwvlak niet meer dan 50 m² per hoofdgebouw bedraagt;
 - de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing buiten het bouwvlak niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan het hoofdgebouw gelegen erf bedraagt;
 - de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing niet meer dan 3,5 m bedraagt;
 - de goothoogte van aangebouwde erfbebouwing buiten het bouwvlak ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte van erfbebouwing niet meer dan 5 m bedraagt;
 - erfbebouwing minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;

- d. ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen:
 - niet meer bedraagt dan 1 m op de gronden vóór (het verlengde van) de naar een openbare weg gekeerde gevel;
 - ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-muur" de hoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt;
 - niet meer bedraagt dan 2 m op de overige gronden.

4.3 Nadere eisen

Regel ter uitvoering van de Wet geluidhinder:

- a. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van gebouwen met geluidgevoelige functies mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de verleende hogere (grens)waarde.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van geluidgevoelige ruimten in woningen in verband met de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer.

Overige nadere eisen:

- c. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgermeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4 lid 2 sub b onder 1, voor het vergroten van een bouwvlak van een woning mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder wordt dan 2 m, mits de vergroting vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is;
- b. artikel 4 lid 2 sub c onder 1, voor vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van erfbebouwing buiten het bouwvlak tot niet meer dan 80 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing (buiten het bouwvlak) niet meer dan 50% van de (buiten het bouwvlak gelegen) oppervlakte van het aansluitend aan het hoofdgebouw (of het bouwvlak) gelegen erf bedraagt;
- c. artikel 4 lid 2 sub c onder 2, voor het bouwen op een geringere afstand van de (bouw)perceelsgrens, dan wel tot op de (bouw)perceelsgrens, indien zulks wenselijk is.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbebouwing ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing met een maximum van 50 m²;

2. het gebruik mag geen onevenredig nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor woningen;
 3. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
 4. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is niet meer dan 1 fte in dienstverband extra toegestaan.
- b. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid zodat er voldoende parkeerplaatsen voor de woningen beschikbaar blijven, dit conform de geldende parkeernormering: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.
 - c. Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en erfbouw ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan, tenzij daarvoor ontheffing is verleend.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub c ten behoeve van mantelzorg mits:
 1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie; indien sprake is van een ouder - kind relatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 2. het hoofdgebouw en de erfbouw bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m²;
- b. De in artikel 4 lid 6 sub a bedoelde ontheffing vervalt na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het vervallen van de ontheffing, zoals bedoeld in artikel 4 lid 6 sub b, is degene aan wie de ontheffing was verleend of diens rechtsopvolger en indien sprake was van afhankelijke woonruimte verplicht de alsdan strijdige situatie (met artikel 4 lid 5 sub b.) te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) het navolgende bouwwerk te slopen, dan wel te laten slopen:
 1. de muur ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-muur".
- b. De sloopvergunning, als bedoeld in artikel 4 lid 7 sub a, kan enkel verleend worden onder de volgende voorwaarden:
 1. het slopen mag niet tot gevolg hebben dat er voor woningen en/of andere geluidgevoelige objecten in het plangebied of de omgeving daarvan niet meer voldaan wordt aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder inclusief eventueel verleende hogere grenswaarden;
 2. het slopen mag niet tot gevolg hebben dat de beeldkwaliteit ter plaatse onevenredig verslechterd.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

- a. De in het plan opgenomen regels ten aanzien van bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
 1. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 17 cm bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn niet meer dan 50 cm overschrijden;
 4. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn niet meer dan 50 cm overschrijden;
 5. ondergrondse funderingen voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
 6. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m overschrijden;
- b. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 5 m overschrijden;
- c. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.;
- d. bergbezinkbasins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.
- e. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht; indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;
- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid e ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van kelders bedraagt maximaal 10 cm beneden peil;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
 4. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden voor:

- a. seksinrichting of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
 - 1. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
 - 2. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15 %;
 - 3. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch of stedenbouwkundige betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden vergroot;
 - 4. overschrijdingen van bestemmingsgrenzen voor verkeers-, water en/of groenvoorzieningen voor zover dat van belang is voor een technisch of stedenbouwkundige betere realisering van bouwwerken en/of voorzieningen dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 1 m bedragen;
 - 5. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingsborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwenaanwijzingen met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit;
 - 6. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 - 7. het afwijken van parkeernormen zoals opgenomen in deze regels, indien redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis tot realisatie van parkeerplaatsen conform de voorgeschreven parkeernorm onder de voorwaarde dat met behulp van de parkeerbalans wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte van gezamenlijke functies in de omgeving te allen tijde kan worden afgewikkeld op de reeds aanwezige of geplande beschikbare parkeergelegenheid.
- b. Ontheffing als bedoeld onder a. wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. De ontheffingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende ontheffing.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in dit bestemmingplan opgenomen bestemming te wijzigen ten behoeve van overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid artikel 10 lid 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid a. met maximaal 10 %.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

artikel 10 lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het artikel 10 lid 4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

artikel 10 lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hoofdgebouw De Kwekerij.

