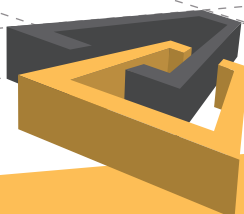


BESTEMMINGSPLAN

RAADHUISSTRAAT 13,

NIGTEVECHT

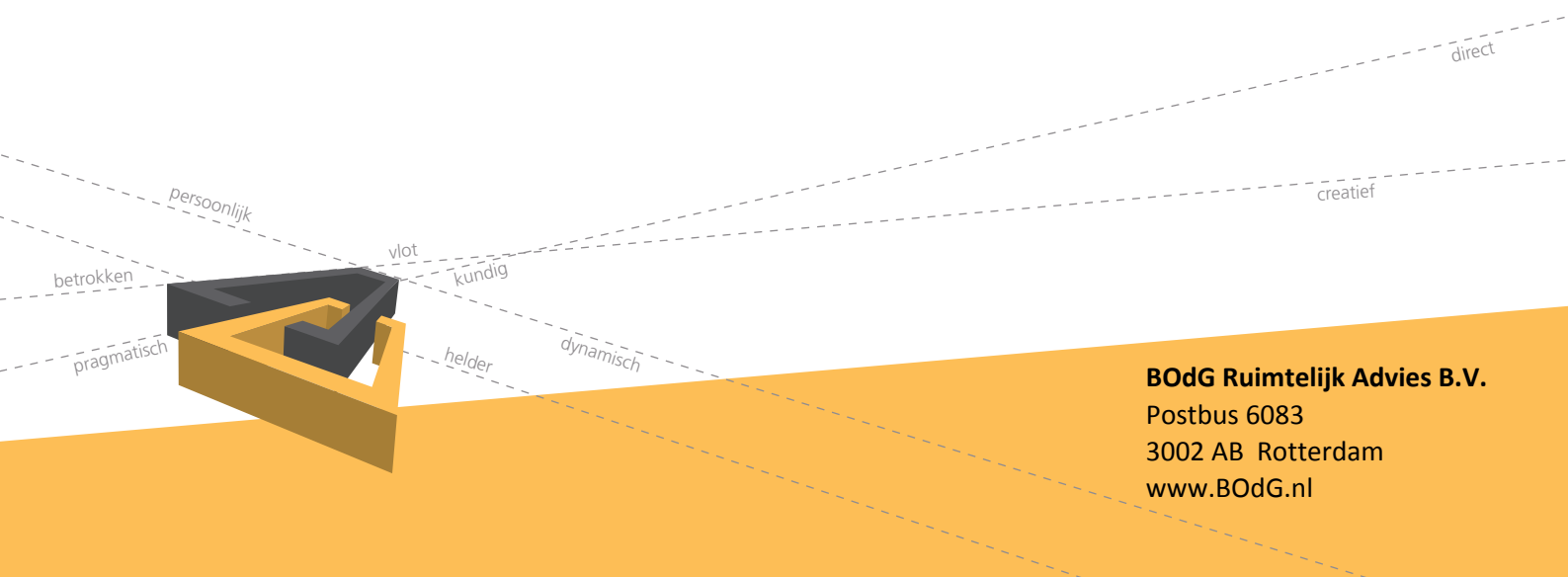


BESTEMMINGSPLAN

RAADHUISSTRAAT 13, NIGTEVECHT

Voorontwerp	28 november 2013
Ontwerp	2 september 2014
Vaststelling	3 maart 2015

Identificatienummer bestemmingsplan: NL.IMRO.1904.BPRaadhuisstr13NTV-VG01



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Omgeving en huidig gebruik	17
3.3 Projectbeschrijving	19
4. RANDVOORWAARDEN.....	21
4.1 Water	21
4.2 Milieuzonering	22
4.3 Geluid.....	23
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bodem.....	26
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.8 Flora en fauna	28
5. PLANOPZET	31
5.1 Inleiding	31
5.2 De opzet van de planregels.....	31
6. UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2 Handhaving	35
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De kern Nigtevecht kent momenteel twee basisscholen, die op verschillende locaties in het dorp zijn gevestigd. De gemeente Stichtse Vecht is voornemens om deze scholen tezamen met de naschoolse opvang onder te brengen in één nieuw te bouwen 'samenwoonschool'. Hierdoor komt een tweetal locaties vrij voor herontwikkeling; één daarvan betreft het perceel Raadhuisstraat 13. Woningstichting WUTA is voornemens op dit perceel woningen te realiseren. De voorgestane ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het vastgestelde bestemmingsplan "Nigtevecht" (zie § 1.3), zodat een herziening hiervan noodzakelijk is. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologische kader om het voornemen te kunnen realiseren.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Nigtevecht is één van de twaalf kernen van de gemeente Stichtse Vecht en is ook het meest noordelijk gelegen. Het dorp heeft een historisch centrum, dat als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. Het onderhavige plangebied is net ten noorden hiervan gelegen en wordt gevormd door de percelen waarop momenteel basisschool "De Tweemaster" is gesitueerd. De omgeving van het plangebied kent voornamelijk een woonfunctie.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Nigtevecht" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen vastgesteld op 26 januari 2010.

Op de bij het bestemmingsplan "Nigtevecht" behorende plankaart (zie afbeelding 2) is het projectgebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De hiertoe aangemerkte gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, alle met bijbehorende praktijkruimten, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Hoofdgebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanwezige bouwvlakken opgericht worden. De maximale bouwhoogte bedraagt hierbij 4 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter. Het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt per gebouw maximaal 30 m², onder de voorwaarde dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% is.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is rood omkaderd).

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling waarmee de gewenste woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Stichtse Vecht, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de kern Nigtevecht en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor de genoemde onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “het Verdrag van Malta”, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. In deze nota wordt gesteld dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Onder deze identiteit valt zowel het archeologisch erfgoed als het historisch (steden)bouwkundig en historisch landschappelijk erfgoed. Eén en ander is inmiddels ook vastgelegd in de Nota Ruimte.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het voornemen betreft de herontwikkeling van een locatie binnen de bebouwde kom van Nigtevecht, dat gelegen is buiten het aangewezen beschermd dorpsgezicht. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom Nigtevecht. Ook aantasting van de kernwaarden die behoren tot de Nationale Landschappen waarvan Nigtevecht deel uitmaakt, is niet aan de orde. Vandaar dat een nadere bespreking van de beleidsdocumenten die betrekking hebben op deze gebieden, achterwege is gelaten. Hierbij kan gedacht worden aan beleidsdocumenten met betrekking tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Linieperspectief Panorama Krayenhoff. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de principes van een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik (ladder voor duurzame verstedelijking).

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Verordening en Structuurvisie Utrecht 2005-2015

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Daarnaast is het Streekplan Utrecht 2005-2015 op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie. Provinciale Staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid ongewijzigd blijft. Niet alle richtinggevende beleidsuitspraken zijn tot provinciaal belang benoemd. Het provinciaal belang is vastgelegd in de “Beleidslijn nieuwe Wro”.

De provincie spreekt zich in de Structuurvisie expliciet uit voor een goed evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei. Dit betekent, dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij vormt zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Voor verstedelijking geldt, dat de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor Nigtevecht bedraagt tussen de 25 en 200 woningen. Ruimte hiervoor dient gevonden te worden in het bestaand stedelijk gebied. Deze aantallen lijken ruim, maar ontwikkelingsruimte zal alleen ontstaan bij herontwikkeling. Hierbij dient te allen tijde het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van de kern centraal te staan. In de verordening is het plangebied aangeduid als “Stedelijk gebied” en daarmee staat het bestemmingen en regels in bestemmingsplannen toe die betrekking hebben

op nieuwvestiging van bedrijventerreinen en woningen. Hierbij dient dan wel het locatiebeleid in acht te worden genomen.

Daarnaast gelden ook de ruimtelijke beperkingen uit het Groene Hart-beleid, dat is vastgelegd in de 'Voorloper Groene Hart'. Voor Nigtevecht is dan met name de (be)leefbaarheid van het Groene Hart van belang. Ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn mogelijk, indien deze geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelingen binnen de ruimtelijke begrenzingen (contouren) plaatsvinden en dat het migratiesaldo nul blijft (dat wil zeggen: bouwen voor eigen bevolking).

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Ook met betrekking tot het provinciaal beleid kan gesteld worden dat het voornemen hier uitstekend binnen past. Immers is hier sprake van herontwikkeling van een perceel, dat gelegen is binnen de bebouwingscontouren van Nigtevecht. Aantasting van de kernwaarden die behoren tot de Nationale Landschappen waar Nigtevecht deel van uit maakt, is niet aan de orde. Vandaar dat een nadere bespreking van provinciale beleidsdocumenten die betrekking hebben op deze gebieden, achterwege is gelaten.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Vechtstreek

De Vechtstreek wordt algemeen erkend als een mooi gebied van topkwaliteit. Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. In het steeds dichtergroeiende stedelijke netwerk fungeert de Vechtstreek inmiddels als het 'buiten' van de totale Randstad. De populariteit van de Vechtstreek als recreatiegebied en exclusief woon en werkgebied genereert de nodige economische impulsen, maar zorgt tegelijkertijd voor een steeds verder toenemende druk op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Teloorgang van deze eeuwenoude kwaliteiten ligt op de loer. Als niet wordt uitgekeken, gaat de Vechtstreek aan zijn eigen populariteit ten onder.

De gebiedsvisie voor de Vechtstreek is ontstaan op verzoek van Provinciale en Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en van partijen uit de streek. Doelstelling is het aanbrengen van samenhang in de veelheid van plannen en het geleiden van de druk op het gebied. De visie geeft aan waar en hoe regie gevoerd moet worden. Ook geeft de visie aan dat er een landschappelijke eenheid van formaat moet ontstaan om tegendruk te kunnen creëren aan de verstedelijkingsdruk van de Randstad en de sluimerende versnippering van het landschap. Tenslotte benadrukt de visie de urgentie. Het is tijd om te stoppen met praten en tot daden over te gaan.

Het aanbrengen van samenhang is essentieel om te kunnen voldoen aan de wensen van duurzaamheid en kwaliteit. Samenhang en regie moeten zich concentreren in de volgende opdrachten: het ontwikkelen van de gebiedskwaliteit, het op elkaar afstemmen van gebruiksfuncties, het ontwikkelen van netwerken en recreatieve infrastructuur en het investeren in informatie, communicatie en educatie. Ten aanzien van de samenhang wordt in de visie een duidelijke verbinding met de lopende programma's gemaakt en wordt geconstateerd dat de programma's elkaar niet tegenspreken op visieniveau. Ook bieden de ambities op het niveau van projecten en initiatieven, die vanuit de gebiedspartijen naar voren zijn gebracht, voldoende kansen om tot versterking van het gebied te komen. De gebiedsvisie voor de Vechtstreek vormt de start van het proces richting de uitvoering.

Woonvisie Loenen

De raad van de voormalige gemeente Loenen heeft in november 2008 de "Woonvisie gemeente Loenen 2009-2013" vastgesteld. Het beleid dat is vastgelegd in deze visie, is erop gericht de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat hierbij uit naar de huishoudens die zelf niet (voldoende) in eigen, goede en passende huisvesting kunnen voorzien. Dit zijn voornamelijk ouderen en starters.

In een aanvullend uitvoeringsprogramma woningbouw zijn potentiële bouwlocaties in kaart gebracht en uitgewerkt. Per locatie is aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden en voor welke uitgangspunten en doelgroepen uit de Woonvisie deze locaties geschikt zijn. De woningaantallen die genoemd worden in het uitvoeringsprogramma zijn zo nauwkeurig mogelijk, maar blijven indicatief. Zowel de locatie van basisschool "De Tweemaster" als van de Christelijke basisschool "Flambouw" worden genoemd als mogelijke woningbouwlocaties. Per locatie kunnen circa 15 woningen gerealiseerd worden, zowel in de koop- als huursector.

Welstandsnota Breukelen, Loenen en Abcoude (2004)

De Woningwet uit 2003 is voor de voormalige gemeenten Breukelen, Loenen en Abcoude aanleiding geweest om gezamenlijk een welstandsnota op te stellen, waarin de samenhang tussen landschappelijke waarden en de karakteristieke architectuur van de bebouwing langs de Vecht, Angstel en Gein is opgenomen. Voordeel van de welstandsnota is dat burgers zich bij het opstellen van een bouwplan kunnen richten op de in de welstandsnota aangegeven voorwaarden. Hierdoor heeft de welstandsnota een belangrijke informerende rol. De welstandsnota verdeelt Nigtevecht in twee delen. Voor het beschermd dorpsgezicht geldt een bijzonder welstandsregime; voor de na-oorlogse uitbreidingen geldt een regulier regime. Het onderhavig plangebied behoort tot de laatste categorie.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van het woningbouwcomplex ter plaatse van de basisschool "De Tweemaster" past binnen de gemeentelijke visie en kent derhalve geen strijdigheid met het beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Nigtevecht als geheel.

3.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Nigtevecht wordt voor het eerst genoemd in 1327, maar naar verwachting was hier al voor het begin van de 13^e eeuw sprake van bewoning. Over de ontwikkeling van de historisch ruimtelijke structuur en het functioneren van de nederzetting is niet veel bekend. Mogelijk heeft Nigtevecht gefungeerd als ontginningsnederzetting. Op de 'Nieuwe Kaart van de Lande van Utrecht' van De Roy uit 1696 wordt het dorp globaal aangegeven door de aanduiding van een kerk aan de binnenzijde van de dijk langs de Vecht.

Van oorsprong vormt de Vechtdijk de enige landverbinding tot het dorp. Omdat Nigtevecht ook buiten de vaarroute is komen te liggen en vaste oeververbindingen ontbraken, lag het dorp redelijk geïsoleerd. In deze periode is het agrarisch functioneren dan ook de belangrijkste drager geweest. Gedurende de 17^e en 18^e eeuw is steeds meer sprake van een recreatieve en verzorgende functie. In de directe nabijheid van het dorp worden dan ook buitenplaatsen aangelegd en in de kern is een herberg en een logement met tuin op de Vecht aanwezig. Hoogstwaarschijnlijk heeft de aanwezigheid van de buitenplaatsen ertoe geleid, dat het inwoneraantal van Nigtevecht groeide. Werknemers op deze plaatsen wilden graag in de omgeving wonen. Tegenwoordig zijn de buitenplaatsen bijna allemaal verdwenen.

Tot aan de 21^e eeuw blijft Nigtevecht een kleine woonkern in een agrarische omgeving. De grootste uitbreiding van het dorp vindt plaats na de Tweede Wereldoorlog en wordt veroorzaakt door een toename in de bevolkingsgroei. De directe relatie met de agrarische omgeving neemt dan ook af.

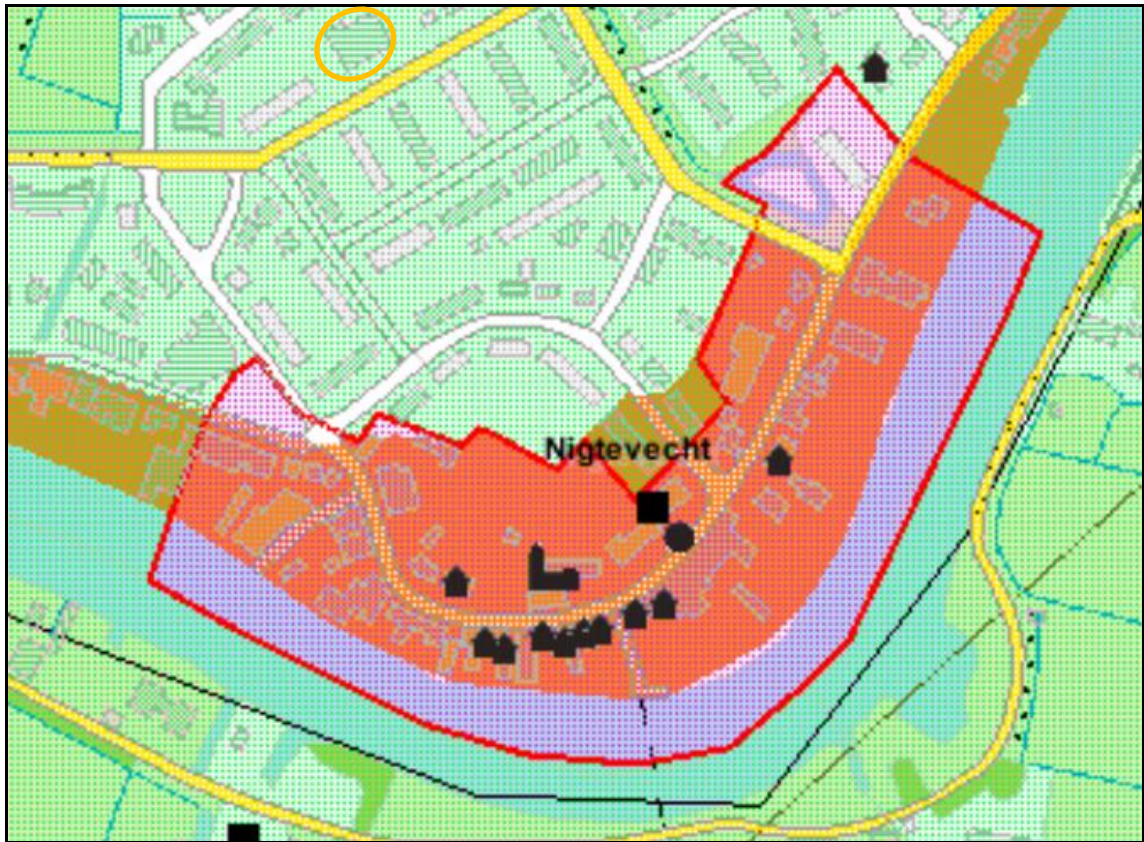
3.2 *Omgeving en huidig gebruik*

De kern Nigtevecht is gelegen in een kromming van de Vecht, waar deze bijna het Amsterdam-Rijnkanaal raakt. Aan de noord- en oostzijde van het dorp wordt het ruimtelijk beeld gekenmerkt door de openheid van het vlakke polderlandschap, welke doorlopen tot aan de randen van de bebouwing van Nigtevecht. Er is dus geen sprake van een 'zachte' overgang. Aan de oostzijde van de kern is nog een enkele buitenplaats aanwezig, die gelegen is in een hoeveelheid bebouwing.

De toegangswegen naar Nigtevecht zijn allen gelegen langs waterwegen: vanuit westelijke richting vormt de Kanaaldijk Oost langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vreelandseweg langs de Vecht de toegangsweg. Vanuit het oosten heeft de Klompweg langs de Vecht deze functie. De Dorpsstraat vormt in het dorp de verbinding tussen deze routes. Door de na-oorlogse uitbreiding is deze functie deels overgenomen door de Raadhuisstraat en de Garstenstraat.

Recentelijk is de oude dorpskern van Nigtevecht aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De waarde hiervan is gelegen in de historisch waardevolle bebouwing, het historische karakter van de openbare ruimte en de schaal en het karakter van het historische dorpsbeeld. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht volgt grotendeels de Dorpsstaat. Ter hoogte van het dorpshuis buigt deze af naar het noorden en volgt dan de scheiding tussen de binnendijkse bebouwing en de nieuwbouw. Aan de oostzijde vormt een aldaar gelegen boerderij het punt

waarop de begrenzing naar het zuiden afbuigt. De zuidelijke grens betreft de provinciegrens die in het midden van de Vecht is gelegen.



Afbeelding 3: Begrenzing beschermd dorpsgezicht Nigtevecht.

Huidige bebouwing en gebruik projectlocatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van het beschermd dorpsgezicht (oranje omcirkeld in afbeelding 3) en maakt onderdeel uit van de na-oorlogse uitbreiding. De omgeving is overwegend in gebruik als woonfunctie. Het gaat hierbij voornamelijk om aaneengesloten woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Ten noorden van het plangebied zijn aan de Ambachtsheerensingel enkele twee-onder-een-kap-woningen gesitueerd. Deze bestaan uit een bouwlaag met kap, waarbij de bouwhoogte ongeveer 8 meter bedraagt.

Binnen het plangebied is momenteel basisschool "De Tweemaster" gesitueerd. Het schoolgebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter. Het onbebouwde deel van het perceel is overwegend verhard ten behoeve van een speelplaats. De aanwezige groenstroken op het terrein zijn gesitueerd op de perceelsgrens en aan de voorzijde van het schoolgebouw. Hier staan ook enkele bomen.



Afbeelding 4: Huidige bebouwing binnen plangebied.

3.3 **Projectbeschrijving**

In de kern Nigtevegt zijn twee basisscholen gevestigd. Naast de openbare school "De Tweemaster" is dat ook de Christelijke basisschool "Flambouw" aan de Dorpsstraat 61. Deze scholen zullen op korte termijn samen één pand gaan betrekken. Ook een kinderdagverblijf gaat deel uit maken van deze zogenaamde 'samenwoonschool'.

Door deze ontwikkeling komt het huidige schoolgebouw aan de Raadhuisstraat leeg te staan. Sloop van het pand biedt de ruimte voor herontwikkeling, waarbij Woningstichting WUTA het plan heeft opgevat om hier maximaal 15 wooneenheden te realiseren, verdeeld over twee gebouwen. Deze bestaan ieder uit twee bouwlagen met kap. In eerste instantie zullen de woningen op de markt gezet worden voor starters en/of senioren.



Afbeelding 5: Impressie van de voor- (boven) en achtergevel (onder) van de nieuwbouw.

Aan de achterzijde van de voorziene woningen wordt een tuin aangelegd met een diepte van 6,5 meter. Deze wordt aan de achterzijde begrensd door bergingsruimten. De overige buitenruimte wordt (semi) openbaar ingericht, dan wel betrokken bij de tuinen van de ten noorden gesitueerde woningen aan de Ambachtsheerensingel.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De woningen zullen ontsloten worden via de Raadhuisstraat. Aan de westzijde van het nieuwbouwcomplex zullen acht parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, worden de Raadhuisstraat en de Garstenstraat heringericht. Aan de Raadhuisstraat wordt hiermee ruimte geboden voor het stallen van twintig motorvoertuigen; ter hoogte van de kruising van de Raadhuisstraat met de Garstenstraat zijn nog vier parkeerplekken voorzien.

4. RANDVOORWAARDEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Utrecht met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan 2010 – 2015. Hierin wordt vermeld, dat de watersystemen in stedelijk gebied voornamelijk afgestemd zijn op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen). Afwenteling moet worden voorkomen en de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” is van belang.

Het beleid van AGV is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan is door het Algemeen Bestuur op 17 juni 2010 vastgesteld. Uitgangspunt in dit beleid is dat water, plassen, vaarten, sloten en rivieren geschikt moeten zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit te bereiken dient het watersysteem gezond te zijn, goed te worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Om dit alles te bereiken is voor elk van deze thema's een wensbeeld opgezet en zijn hier doelstellingen aangekoppeld. Naast het Waterbeheerplan is ook het gestelde in de Keur van het AGV van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond als in de grond. Overigens worden de uitvoerende taken van het AGV uitgevoerd door Waternet.

Beschrijving watersysteem

De kern Nigtevecht is gelegen in de Aetsveldse Polder. Oppervlaktewateren in deze polder hebben voornamelijk een hoofdfunctie 'landbouw' met een nevenfunctie 'natuur'. Dit betekent, dat de waterbeheerders zorg dragen voor een optimale aan- en afvoer van het water voor de landbouw. Het waterpeil in deze polder varieert tussen NAP -1,85 m en -2,32 m.

De belangrijkste oppervlaktewateren rondom Nigtevecht betreffen het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht. Ter hoogte van het dorp wordt gezuiverd rioolwater van de vier zuiveringsinstallaties die in de Vecht lozen in het Amsterdam-Rijnkanaal ingelaten. In onderhavig plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig; het terrein is overwegend verhard met her en der een groenstrook. Het is in het waterbeheerplan van AGV dan ook aangemerkt als stedelijk gebied.

Het afvalwater in Nigtevecht wordt ingezameld door een gemengd rioolstelsel. Middels een persleiding wordt dit water naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Weesp getransporteerd.

Wateropgave

Het beleid van waterbeheerder Waternet is dat compensatie van de toename verhard oppervlak bij ontwikkelingen pas bij verhardingstoename van 500 m² verplicht is. Omdat binnen het plangebied het terrein al overwegend verhard is, zal de verhardingstoename minder dan 500 m² bedragen. Compensatie is bij deze ontwikkeling derhalve niet noodzakelijk.

De nieuwe gebouwen zullen worden uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater van de toekomstige verharding wordt afgevoerd naar het omringende oppervlaktewater. Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's -houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een speciale coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg, zal dit bestemmingsplan worden toegezonden aan de waterbeheerders.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering

in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal niet-agrarische bedrijven gesitueerd, zoals het dorps huis. Het betreffen hier allemaal bedrijven die volgens de VNG-uitgave geschaard kunnen worden in categorie 1 of 2. Deze categorieën passen volgens de VNG-uitgave prima in een rustige woonwijk.

Aan de randen van het dorp zijn tevens nog enkele agrarische bedrijven gelegen. Zo is op het perceel Kanaaldijk Oost 8-9 een melkrundveehouderij gevestigd. Dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer, omdat de afstand tot de bebouwde kom minder dan 100 meter bedraagt en het aantal landbouwhuisdieren onder de grenswaarde uit het besluit is gelegen. Aangezien de afstand van de bebouwde kom tot aan deze veehouderij door de voorgenomen ontwikkeling niet zal afnemen, wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Dit geldt ook voor het agrarisch bedrijf op het perceel Klompweg 16. Hier wordt kleinschalig vee gehouden en ook dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. Ook hier neemt de afstand tussen bebouwde kom en bedrijf niet af door realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt gesteld, dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling dan ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelig objecten mogelijk, namelijk het nieuwe woningbouwcomplex. Als dergelijke objecten worden opgericht binnen een toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg of binnen een gezonde industrieterrein, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

De dichtstbijzijnde wegen die ingevolge de Wet geluidhinder een toetsingszone hebben, betreffen de Klompweg en de Kanaaldijk Oost. De bijbehorende toetsingszones bedragen 250 meter en zijn niet over de voorgenomen ontwikkeling gelegen. Omdat het plangebied ook niet

is gelegen binnen de zones van een zoneplichtige spoorweg of gezoneerd industrieterrein, is toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wenselijk om de niet zoneplichtige wegen (die met een snelheidsregime van 30 km/h of minder) nader akoestisch te beschouwen. Het gaat hierbij om alle in de omgeving van het plangebied gelegen wegen, aangezien de gehele kern Nigtevecht is aangemerkt als een 30km/h-zone. Gezien de verkeerintensiteiten op de omliggende wegen, kan gesteld worden dat deze geen akoestische relevantie hebben. Nader onderzoek naar deze wegen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het aspect geluidhinder leidt niet tot beperkingen op de gewenste ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van maximaal 15 wooneenheden. Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het gehele project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Omdat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ook op gepaste afstand is gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, zullen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied zijn gelegen.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2010 gelegen tussen de 24 en 26 µg/m³ respectievelijk tussen 21 en 25 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 tussen de 20 en 22 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5

Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Volgens de risicokaart zijn in de (directe) omgeving van het perceel enkele risicobronnen gelegen. Het gaat hierbij om zowel stationaire bronnen als om transportroutes.

Stationaire bronnen

Aan de Kanaaldijk Oost is op een afstand van circa 300 meter van het plangebied Gulf Oil Nederland B.V. gevestigd. De bij dit bedrijf behorende risicocontouren zijn gelegen binnen het bedrijfsterrein. Deze bron leidt dan ook niet tot beperkingen.

Transportroutes

Over het spoor Amsterdam-Utrecht en de Rijksweg A2 vinden transporten van gevaarlijke stoffen plaats; gezien de afstand van deze bronnen tot aan de voorgenomen ontwikkeling (2.800 meter respectievelijk 4.500 meter), zullen deze bronnen geen beperkingen met zich meebrengen. Ook over de Kanaaldijk Oost worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Gezien de afstand van deze weg tot aan het plangebied (meer dan 250 meter) kan gesteld worden, dat de bijbehorende risicocontouren niet over het plangebied zijn gelegen.

Op een afstand van circa 350 meter van het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen, dat in het Basisnet water is aangemerkt als een 'binnenvaartverbinding chemische clusters & achterlandverbindingen met toetsafstand'. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour reikt tot aan de oeverlijn. Vanaf de waterlijn geldt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter. Voor beide contouren geldt, dat deze niet over het plangebied zijn gelegen. Door de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal personen binnen het aandachtsgebied groepsrisico afnemen. In de huidige situatie zijn in het schoolgebouw ongeveer 70 tot 80 personen¹ aanwezig. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zijn circa 36 personen² aanwezig (15 woningen). Gesteld kan worden dat het groepsrisico door de voorgenomen ontwikkeling licht zal dalen. Een nadere verantwoording wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

¹ Aantal leerlingen in 2013 bedroeg 72 en het aantal medewerkers circa 6 (bron: Dienst Uitvoering Onderwijs).

² Persoonsdichtheid per woning van 2,4 (bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico).

Naar aanleiding van bovenstaande en in samenhang met de zeer beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan geconcludeerd worden dat geen van de aanwezige risicobronnen een beperking oplevert. Het aspect 'externe veiligheid' staat de totstandkoming van het woningbouwcomplex dan ook niet in de weg.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Om te bepalen in hoeverre in het bestemmingsplangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat geen aanwijzingen zijn gevonden, dat binnen het plangebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als zijnde 'onverdacht'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in februari 2012, waarbij in het plangebied in totaal 12 boringen zijn verricht. Deze zijn als volgt onder te verdelen: 9 boringen tot een diepte van maximaal 1,0 meter beneden maaiveld (m-mv) en 3 boringen tot een grotere diepte. Van laatstgenoemde categorie is één boring afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de resten baksteenhoudende, zandige bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van de groenstrook naast en achter het huidige schoolgebouw licht verontreinigd is met lood. De overige zintuigelijk onverdachte bovengrond binnen het onderzoeksgebied is niet verontreinigd. De zwak puinhoudende, zandige ondergrond (0,5-1,5 m-mv) is verontreinigd met nikkel en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan nikkel, lood en barium in de grond en/of het grondwater, dient strikt genomen de hypothese 'onverdachte locatie' verworden te worden. De aanwezige verontreinigingen in de zandige grond zijn vermoedelijk het gevolg van bijmenging met puin en resten baksteen. De licht verhoogde gehalten aan nikkel en lood in de ondergrond en barium in het grondwater worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Gesteld kan worden dat het uitgevoerde bodemonderzoek een representatief beeld van de algemene bodemkwaliteit geeft. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht en de grond is geschikt bevonden voor de beoogde ontwikkeling.

³ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat 13 te Nigtevecht, april 2012, rapportnummer: 12-2022-R01JV.

Uit nadere informatie van de Omgevingsdienst regio Utrecht⁴ blijkt echter, dat ter plaatse van het huidige schoolgebouw onvoldoende onderzoek is verricht naar de milieuhygienische kwaliteit om een uitspraak te kunnen doen over de bodemgeschiktheid. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek wordt noodzakelijk geacht, bij voorkeur na de sloop van het gebouw. Hierbij dient rekening gehouden te worden met asbest. Daarnaast is in 2008 tijdens een bodemonderzoek ter plaatse van het schoolplein een sterke verontreiniging met lood aangetroffen te zijn. Deze verontreiniging is gelegen op een diepte van 0,3 tot 0,6 meter beneden maaiveld en bevindt zich onder een laag schoon zand. Een deel van deze verontreiniging is afgegraven en in 2010 verder afgeperkt, waarbij de omvang kleiner is dan 25 m³. Dit houdt in dat er sprake is van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Ook aan de westzijde van het schoolgebouw is in 2008 een verontreiniging met minerale olie ontdekt. Deze is gelegen op een diepte van 0,6 tot 0,8 meter beneden maaiveld en is kleiner dan 25 m³. Ook in dit geval is dan ook sprake van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Uit een in 2010 uitgevoerd onderzoek zijn in het plangebied een aantal niet doorboorlage lagen aangetroffen. Ook deze lagen dienen nog nader onderzocht te worden.

Op basis van deze informatie kan de conclusie in het rapport van Inventerra niet standhouden. Geconcludeerd wordt, dat het plangebied vanwege de aanwezigheid van verontreinigingen nog niet geschikt is voor het beoogde doel 'wonen met tuin'. Het treffen van nadere maatregelen is dan ook noodzakelijk. Hierbij kan gedacht worden aan sanering of isoleren van de verontreinigingen. Voor het treffen van deze maatregelen zijn financiële middelen beschikbaar, waardoor naar verwachting de bodemkwaliteit geen belemmeringen hoeft te vormen voor de uitvoerbaarheid van het voornemen en daarmee dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Per 1 september 2007 is een aantal nieuwe onderdelen in de Monumentenwet 1988 in werking getreden die van invloed zijn op de bescherming van archeologische waarden. De wetswijziging vindt zijn oorsprong in het Europese verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, welke tot stand is gekomen op 16 februari 1992 te Valletta, Malta. De wetswijziging is er ondermeer op gericht om bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de archeologische waarden (monumenten). De verplichting om bij het voorbereiden van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten is opgenomen in artikel 38a van de Monumentenwet.

Uit de archeologische verwachtingenkaart Abcoude, Breukelen, Loenen & Maarssen blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek wordt alleen aanbevolen indien sprake is van grootschalige ingrepen of ontwikkelingen. Het gaat hierbij dan om gebieden met een omvang van meer dan 10 hectare en bodemingreep van meer dan 30 centimeter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet aan deze grenzen reikt, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Dit neemt niet weg, dat tijdens de bouw van het wooncomplex archeologische vondsten gedaan kunnen worden. Indien dit het geval is, dan dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet gemeld te worden.

⁴ Omgevingsdienst regio Utrecht, advies n.a.v. beoordelen van bodemonderzoeken uitgevoerd t.b.v. bestemmingsplan Raadhuisstraat 13 Nigtevecht, april 2013.

4.8 **Flora en fauna**

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde ecologisch onderzoek⁵ blijkt, dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke Vechtplassen) op ruim twee kilometer van het plangebied is gelegen. Ten westen en zuiden van Nigtevecht maken wateren en oevers deel uit van de EHS; de minimale afstand tot aan het plangebied bedraagt circa 300 meter. Door de relatief grote afstand tot deze beschermde gebieden, de ligging van het projectgebied in de kern Nigtevecht en de geringe aard van de ingrepen, zijn effecten op beschermde gebieden uitgesloten.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide

⁵ Buro Maerlant, Nigtevecht Raadhuisstraat; Quickscan en nader onderzoek vleermuizen in het kader van de Flora- en faunawet, oktober 2013.

toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het eerder aangehaalde ecologisch onderzoek blijkt, dat in het plangebied beschermde planten niet worden verwacht. Het plangebied is namelijk grotendeels verhard, de muren van de aanwezige gebouwen zijn relatief jong en het gazon vormt geen geschikte biotoop.

Beschermde diersoorten kunnen daarentegen wel in het plangebied gevestigd zijn. Zo is het aanwezige schoolgebouw aan alle zijden voorzien van spouwmuren met open stootvoegen. Hierdoor zijn deze muren toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Ook de daklijsten vertoonden openingen die voor deze soortgroep geschikt is. Om te bepalen of zich in het gebouw vleermuizen verblijven, heeft een nader onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat in het plangebied geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen. Ook als foerageergebied heeft het geen functie. In de nabije omgeving zijn echter een aantal paarterritoria aangetroffen. Daarnaast zijn de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis foeragerend waargenomen. De voorgenomen herontwikkeling heeft echter geen negatieve invloed op de waargenomen dieren. Het slopen van de bestaande bebouwing en het herontwikkelen van het plangebied kan dan ook worden uitgevoerd zonder verdere restricties en/of eisen op grond van de Flora en faunawet.

Een andere beschermde soortgroep die in het plangebied te verwachten is, betreffen vogels en dan met name aan tuinen en parken gebonden soorten. Hierbij kan gedacht worden aan merel, zanglijster, vink, winterkoning en roodborst. Met name de aanwezige groenstroken en heggen zijn geschikt als broedlocatie; de bomen dragen te weinig blad en dienen vermoedelijk te weinig beschutting. Het betreffen hier allemaal soorten, waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Dit betekent, dat geen negatieve effecten optreden wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Soorten waarvan de nesten wel jaarrond beschermd zijn, zijn in het plangebied niet aangetroffen. Voor gebouwbewonende soorten zoals gierzwaluw en huismus wordt de aanwezige bebouwing als ontoegankelijk en ongeschikt beoordeeld. Voor roofvogels en uilen geldt, dat in het plangebied geen potenties aanwezig zijn.

Voor de overige soortgroepen, zoals reptielen, amfibieën, vlinders e.d. ontbrak geschikt leefgebied. Deze soorten worden dan ook niet in het plangebied verwacht. Mogelijk dat nog enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren (bijvoorbeeld mol) aanwezig zijn; hiervoor geldt echter een algemene vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingsregels opgenomen, te weten "Tuin", "Verkeer" en "Wonen".

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming Tuin is gelegd op de gronden aan de voorzijde van de nieuwe woningen. Naast de functie tuinen wordt ook parkeren toegestaan, één en ander conform het (nog) geldende bestemmingsplan. De bestemming biedt beperkte bouwmogelijkheden; enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen gerealiseerd worden. Erf- en terreinafscheidingen zullen niet meer dan 1 meter hoog mogen worden, terwijl pergola's en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde een maximale hoogte van 2,5 respectievelijk 3 meter kennen.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is van toepassing op dat deel van het plangebied waar de ontsluiting, de parkeerplaatsen en de (semi) openbare buitenruimte zijn voorzien. De gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf,

parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, evenals duikers en straatmeubilair. Ook deze bestemming kent beperkte bouwmogelijkheden. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, met dien verstande dat licht- en vlaggenmasten niet meer dan 6 meter hoog mogen zijn.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming maakt de ontwikkeling van de 15 woningen mogelijk. Naast de woonfunctie maakt deze bestemming tevens aan huis verbonden bedrijven en beroepen mogelijk, evenals paden, tuinen en erven.

In de bouwregels wordt algemeen bepaald dat uitsluitend woningen en daarbij behorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij geldt dat de aangegeven maximale bouwhoogte niet overschreden mag worden. In de regels is verder voorgeschreven dat de woningen met een kap moeten worden uitgevoerd en is tevens een maximale hellingshoek opgenomen. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is het aantal te bouwen woningen vastgelegd.

Voor bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken is een uitgebreide bouwregeling opgenomen, welke voor een groot deel overeenstemt met de mogelijkheden die het vergunningsvrij bouwen reeds biedt. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd tot ten hoogste 50% van het bouwperceel (met een maximum van 50 m²). De afstand tot de voorgevellijn mag niet minder dan 3 meter zijn en de hoogte is voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken ongeveer gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken kennen een maximale hoogte van 4 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is het oprichten van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

Erf- en terreinafscheiding mogen niet meer dan 1 respectievelijk 2 meter hoog zijn, afhankelijk van de situering (voor of achter de voorgevellijn). Voor pergola's en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bepaald dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

In de specifieke gebruiksregels is ten slotte aangegeven dat aan huis verbonden bedrijven en beroepen toelaatbaar worden geacht. Om ongewenste situaties zoals hinder voor derden te voorkomen zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een tweetal algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald, welk gebruik in ieder geval tot een strijdig gebruik van de gronden en opstallen moet worden gerekend.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In artikel 9 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarnaast zijn de te ontwikkelen grond binnen het plangebied in particulier eigendom en wordt het te realiseren bouwplan ook op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Stichtse Vecht vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 *Handhaving*

Het handhavingsbeleid is verwoord in de gemeentelijke Handhavingsnota. Hierin is opgenomen dat de gemeente de wet- en regelgeving, waarvoor zij bevoegd gezag is, wil handhaven. Het voorkomen van overtredingen heeft hierbij prioriteit. Daarmee is ook het verantwoord handhavingsniveau beschreven. Handhavingsprioriteiten en -activiteiten worden jaarlijks vastgelegd in een handhavingsprogramma. De uitvoering van het programma wordt voortdurend gevolgd en de resultaten worden in een jaarlijks handhavingsverslag gerapporteerd.

De invoering van gemeentelijk integraal handhavingsbeleid concentreert zich op twee speerpunten. Het betreft hier de integrale programmering van handhavingsactiviteiten en de integrale uitvoering van deze activiteiten. Het integrale handhavingsprogramma wordt jaarlijks vastgesteld door het college en ter kennis gebracht aan de raad.

Handhaving bij de ruimtelijke ordening spitst zich met name toe op het gebruik van grond of gebouwen en op werken waarvoor een aanlegvergunning vereist is. Binnen het handhavingsgebied bouwen wordt vooral naar aanleiding van omgevingsvergunningen gecontroleerd. Ook illegale bouwwerken worden opgespoord.

6.3 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is hiertoe toegezonden aan het Ministerie van VROM, de provincie Utrecht, Waternet, Vitens en Gasunie. Geen van deze overlegpartners heeft aanleiding gezien om te reageren op het plan. Verondersteld wordt, dat deze partijen zich kunnen vinden in de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening tevens van 10 januari 2014 tot 20 februari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties ontvangen. In de in bij dit bestemmingsplan behorende

bijlagenbundel is een Nota Inspraak en Overleg opgenomen. Hierin zijn de binnengekomen inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord. Uit deze nota blijkt, dat de ingezonden reacties hebben geleid tot aanpassingen aan de verbeelding en de toelichting van dit bestemmingsplan.

Vanaf 12 september 2014 tot en met 23 oktober 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Raadhuisstraat 13" ter visie gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om, binnen de bovengenoemde periode van zes weken, hierop een zienswijze in te dienen. In totaal is één zienswijze ontvangen. Als bijlage bij deze toelichting is een "Nota beantwoording zienswijzen" opgenomen, waarin de ontvangen zienswijze van een antwoord is voorzien. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan de toelichting, planregels en verbeelding.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	41
Artikel 1 – Begrippen.....	41
Artikel 2 – Wijze van meten	45
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	47
Artikel 3 – Tuin	47
Artikel 4 – Verkeer	48
Artikel 5 – Wonen	49
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	51
Artikel 6 – Antidubbelregel.....	51
Artikel 7 – Algemene gebruiksregels.....	51
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	51
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	53
Artikel 9 – Overgangsrecht.....	53
Artikel 10 – Slotregel.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Raadhuisstraat 13, Nigtevecht” met identificatienummer NL.IMRO.1904.BP Raadhuisstr13NTV-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestaand:

a. bij bouwwerken:

een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. bij gebruik:

het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een 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, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

Gebouw:

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

Gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Kap:

een afdekking van een gebouw met schuine zijden, waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

Maatvoeringsgrens:

de grens van een maatvoeringsvlak.

Maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luid op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
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.
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- f. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen dan wel bouwhoogten niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeren;

met daarbij behorend(e):

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 – Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. duikers;
- e. straatmeubilair;

met daarbij behorend(e):

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

met daarbij behorend(e):

- c. paden;
- d. tuinen en erven;
- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op of in de tot ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

5.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ mag de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- c. hoofdgebouwen dienen met een kap afgedekt te worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag het aantal wooneenheden niet meer dan het aangegeven aantal bedragen.

5.2.3 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% worden bebouwd met een maximum van 50 m² per bouwperceel;
- c. in afwijking van het bepaalde onder 5.2.3 sub b is het niet toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten [-bg]' vrijstaande bijbehorende bouwwerken op te richten;
- d. de afstand tot de voorgevellijn mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen.

5.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;

- b. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- 5.3.1 In aanvulling op het bepaalde in 5.1 onder b wordt het gebruik van gedeelten van de woning ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven toegestaan, voor zover:
- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
 - b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 - d. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - e. geen detailhandel plaatsvindt, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

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 7 – Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemmingsregels strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken hoogten en maten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane goot- en boeiboordhoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%.

8.2 Afwijken bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de bouwgrenzen en toestaan dat de bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van een doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 9.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 9.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

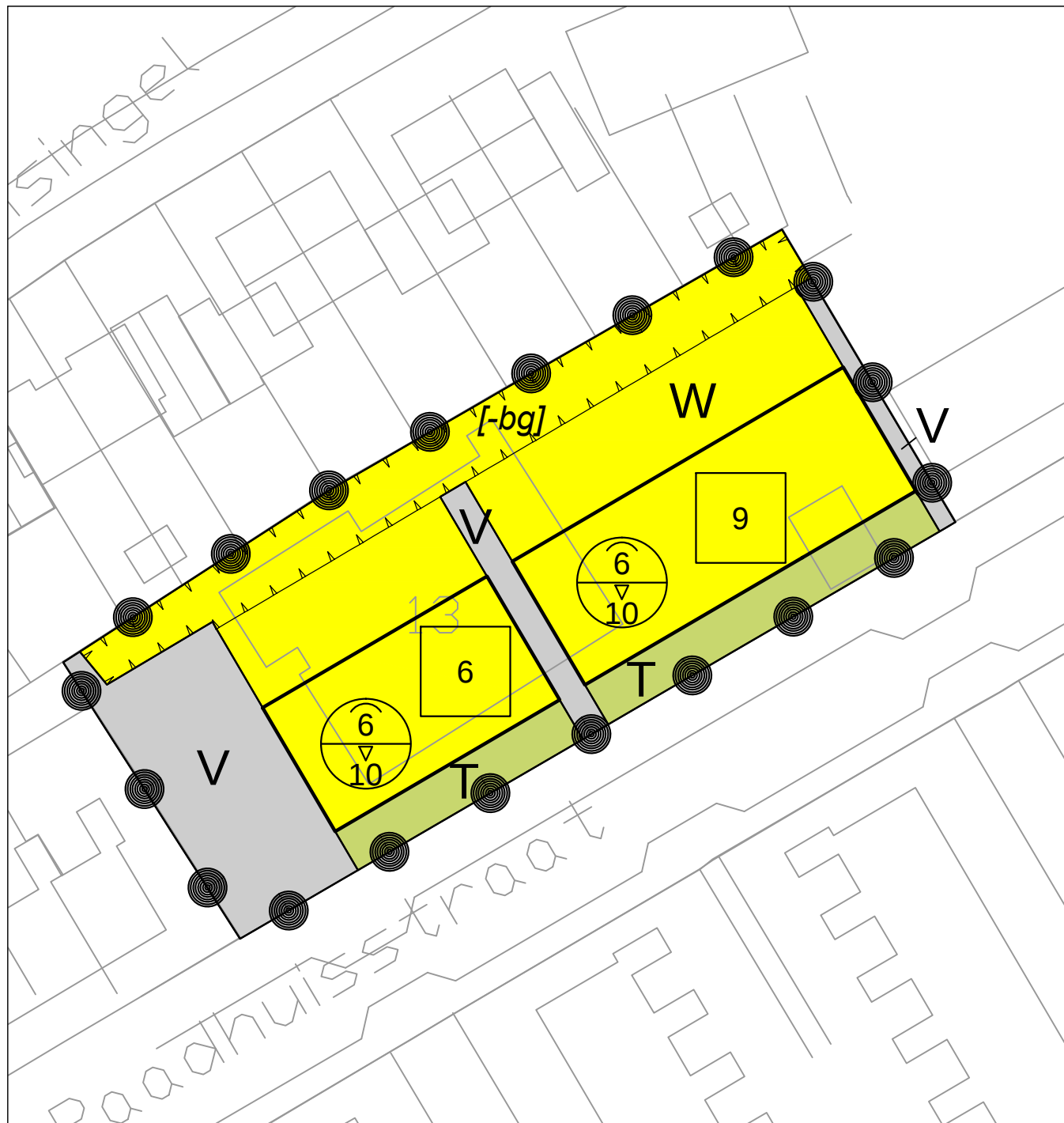
- 9.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
- 9.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Raadhuisstraat 13, Nigtevecht”, gemeente Stichtse Vecht.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

 Raadhuisstraat 13, Nigtevecht

Enkelbestemmingen

 Tuin
 Verkeer
 Wonen

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 bijgebouwen uitgesloten

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden
 maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

project:

Raadhuisstraat 13, Nigtevecht

gemeente:

Stichtse Vecht

fase:

Bestemmingsplan

opdrachtgever:

Architectenburo ir Henri Leloup

datum : 3 maart 2015

schaal : 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.1904.BPRaadhuisstr13NTV-VG01

ondergrond: o_NL.IMRO.1904.BPRaadhuisstr13NTV-VG01



BodG
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580