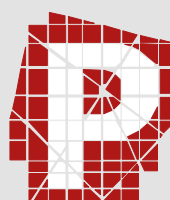
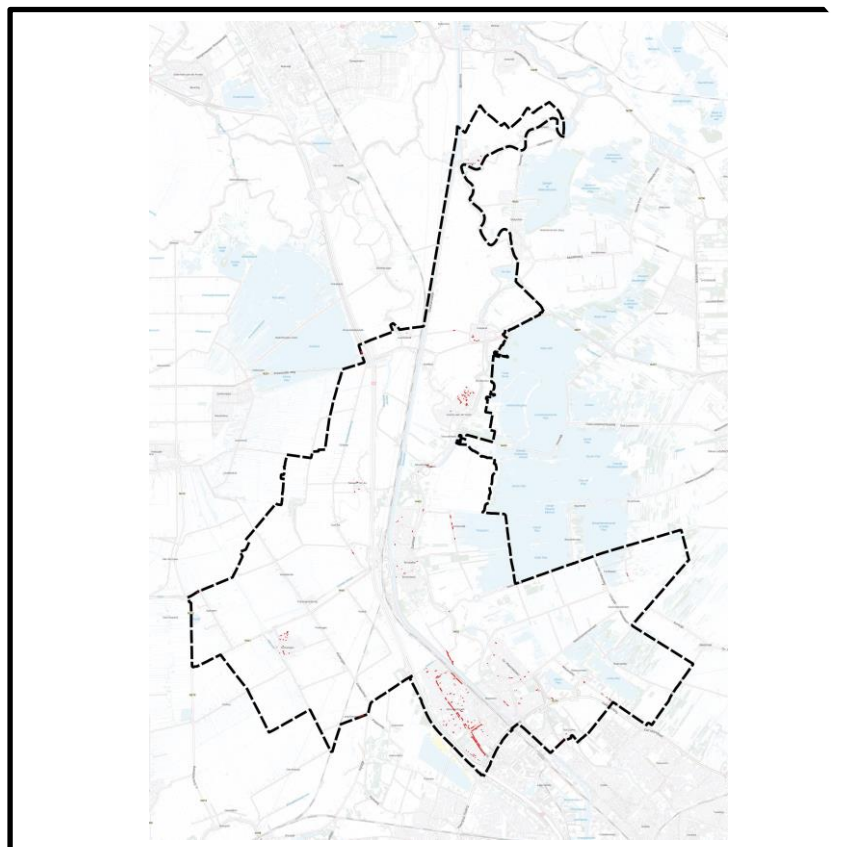


**Bestemmingsplan**  
Snippergroen

**Gemeente Stichtse Vecht**



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904.BPSnippergroenSV-VG01

Datum: 10 februari 2020

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM20006

Opdrachtgever: mevr. Hartings, Gemeente Stichtse Vecht



*Plannen-makers*  
*Europalaan 500*  
*3526 KS Utrecht*  
*[www.plannen-makers.nl](http://www.plannen-makers.nl)*  
*BTW id: NL002150639B90*  
*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 | Geldende bestemmingsplannen .....                   | 6  |
| 2.3 | Opzet van het plan .....                            | 7  |
| 3   | Beleidsmatige onderbouwing .....                    | 8  |
| 3.1 | Omgevingswet .....                                  | 8  |
| 4   | Milieutechnische uitvoerbaarheid .....              | 9  |
| 5   | Juridische planbeschrijving.....                    | 10 |
| 5.1 | Plansystematiek.....                                | 10 |
| 5.2 | Opzet van de regels .....                           | 10 |
| 5.3 | De bestemmingen.....                                | 11 |
| 6   | Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid..... | 12 |
| 6.1 | Economische uitvoerbaarheid .....                   | 12 |
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....              | 12 |
| 7   | Bijlagen .....                                      | 13 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

In de gemeente Stichtse Vecht zijn recentelijk een groot aantal stukjes zogenoemd snippergroen aan bewoners verkocht. Snippergroenpercelen zijn percelen grond, over het algemeen van geringe afmetingen, geen deel uitmakend van de gemeentelijke groene (hoofd)structuur en van geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte.

De verkochte stukjes snippergroen zijn niet correct bestemd als tuin- of woonbestemming (of andere relevante bestemming). In de praktijk is het daarmee niet duidelijk welke juridische regelingen bindend zijn voor de gebruikers van de percelen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridische regeling van de nieuwe bestemmingen van de verkochte gronden. Het gaat om ruim 700 percelen verspreid over verschillende kernen in de gemeente Stichtse Vecht.

## 1.2 Leeswijzer

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

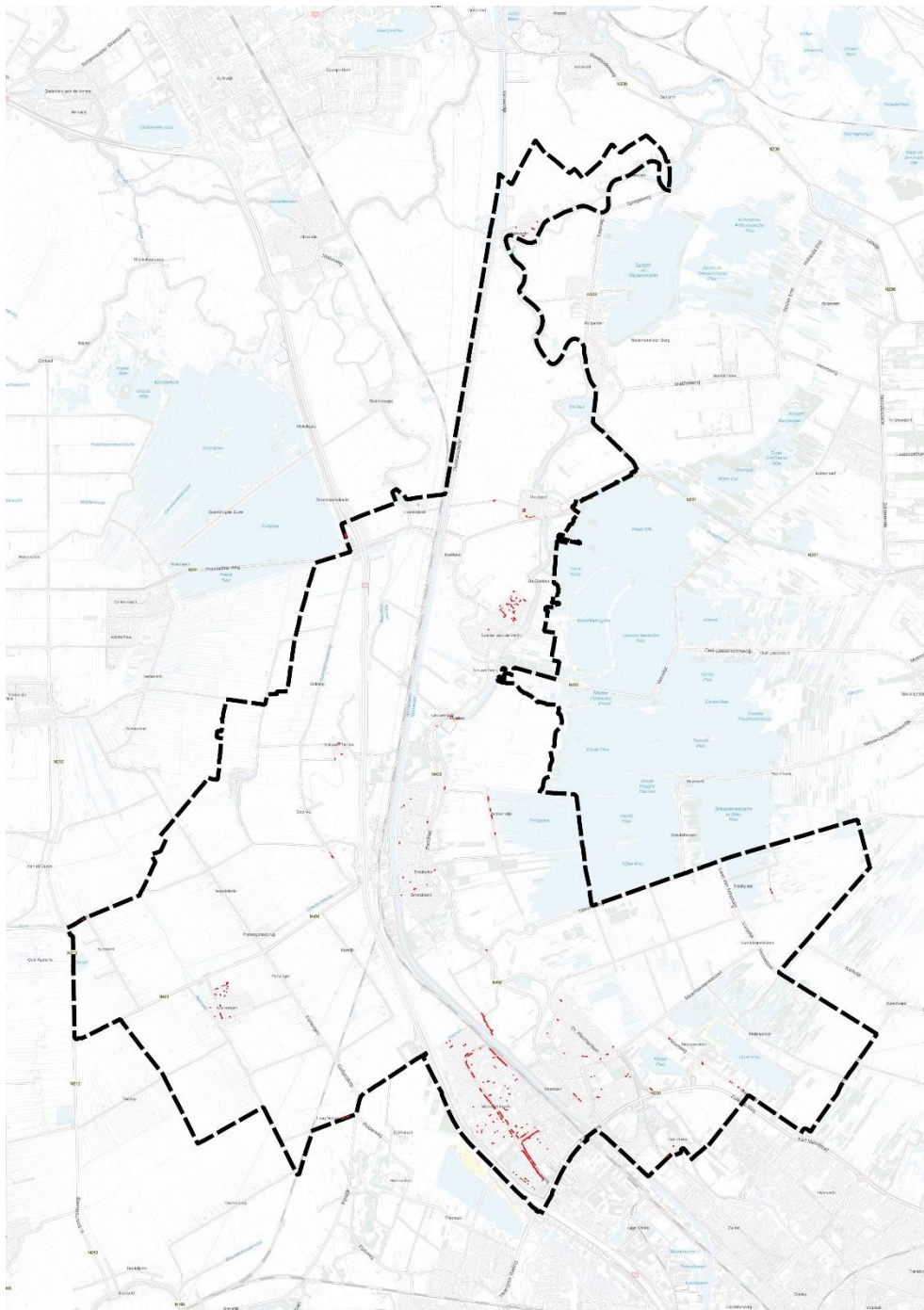
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



## 2 Het plan

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit ca. 1.000 kleine percelen die verspreid liggen binnen het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht. In de bijlage van de toelichting van onderhavig bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van alle percelen die zijn verkocht aan de gebruikers van het snippergroen. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting.



Figuur 1. Overzicht plangebied; planpercelen in rood aangegeven. (Bron: Plannen-makers)



## 2.2 Geldende bestemmingsplannen

De plangebieden van de diverse snippergroenpercelen van onderhavig bestemmingsplan hebben betrekking op de volgende, door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht:

| Kern                                   | Naam bestemmingsplan                                                   | Vastgesteld op |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Loenen (Nigtevecht)                    | Nigtevecht                                                             | 26-01-2010     |
| Loenen (Vreeland)                      | Vreeland                                                               | 06-04-2011     |
| Loenen (Vreeland)                      | Landelijk gebied Noord                                                 | 03-12-2015     |
| Loenen (Loenersloot)                   | Loenersloot – Binnenweg – Kerklaan                                     | 22-06-2011     |
| Loenen (Loenen aan de Vecht)           | Loenen aan de Vecht                                                    | 07-07-2016     |
| Loenen (Nieuwersluis)                  | Nieuwersluis                                                           | 24-03-2009     |
| Breukelen (Kockengen)                  | Kockengen                                                              | 23-04-2013     |
| Breukelen (Nieuwer ter Aa)             | Nieuwer ter Aa                                                         | 24-11-2009     |
| Breukelen (Nieuwer ter Aa)             | Landelijk gebied West<br>(1 <sup>e</sup> herziening 06-04-2018)        | 30-09-2014     |
| Breukelen                              | Breukelen Woongebied<br>(reparatieplan 01-07-2015)<br>(geconsolideerd) | 25-06-2013     |
|                                        |                                                                        | 07-07-2016     |
| Breukelen                              | Breukelen Centrum                                                      | 26-02-2013     |
| Breukelen (Scheendijk)                 | 300 meter strook Scheendijk-Noord                                      | 22-12-2009     |
| Breukelen / Maarssen                   | Rondom de Vecht                                                        | 19-11-2019     |
| Maarssen                               | Maarssen aan de Vecht<br>(partiele herziening 21-06-2010)              | 01-07-2008     |
| Maarssen (Tienhoven)                   | Landelijk gebied Maarssen                                              | 17-12-2013     |
| Maarssen<br>(Maarssendorp/Maarsseveen) | Maarssendorp Woongebied                                                | 17-06-2015     |
| Maarssen (Maarsseveen)                 | Maarsseveenseplassen e.o.                                              | 30-01-2018     |
| Maarssen (Maarsseveen)                 | Herenweg-Gageldijk                                                     | 01-04-2019     |
| Maarssen (Oud Zuilen)                  | Oud Zuilen en Op Buuren e.o.                                           | 26-04-2016     |
| Maarssen (Maarssenbroek)               | Maarssenbroek woongebied                                               | 31-10-2012     |
| Maarssen (Maarssenbroek)               | Maarssenbroek werkgebied<br>(1 <sup>e</sup> partiele herziening)       | 14-12-2009     |

Voor de betreffende snippergroenpercelen vervallen de onderliggende bestemmingen uit de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen en worden deze vervangen door de regels van dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan heeft uitdrukkelijk alleen betrekking op de in bijlage 1 genoemde snippergroenpercelen.



## 2.3 Opzet van het plan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Dat zijn de toelichting, de regels en de verbeelding (plankaart). Van deze drie delen zijn de regels en de verbeelding juridisch bindend. De toelichting bevat de achtergronden en het ruimtelijk beleid voor het gebied. De regels geven per bestemming een omschrijving van de doeleinden, het gebruik en de bouwmogelijkheden. De verbeelding geeft de bestemmingen weer van de betreffende gronden.

Voor elk snippergroenperceel is een nieuwe bestemming opgenomen. Voorheen gold voor het betreffende snippergroenperceel meestal de bestemming 'Verkeer' of 'Groen'. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Wonen en/of Tuin gekregen. Voor deze bestemmingen is aangehaakt bij de standaard regels van de gemeente. Voor elk perceel is dus eenzelfde bestemmingsmethodiek aangehouden. Hiermee krijgt elk perceel de zelfde regels. Vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid is hiervoor gekozen. Wanneer een perceel een specifieke aanduiding heeft is deze wel overgenomen van het moederplan, zodat het in overeenstemming is met gelijksoortige percelen in de omgeving.

Daarnaast zijn in het plan ook diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen zoals Waarde Cultuurhistorie en Vrijwaringszone – molenbiotoop. Dit zijn veelal gestandaardiseerde regels die in alle bestemmingsplannen in de gemeente gelijk zijn. Hierbij geldt ook als uitgangspunt dat aangesloten wordt bij de meest actuele standaard planregels van de gemeente. In een enkel geval kan hier vanaf geweken worden als het een specifieke aanduiding betreft dat als maatwerk in het vigerende plan is opgenomen.



## 3 Beleidsmatige onderbouwing

Voor het bestemmingsplan Snippergroen is alleen gekeken naar de belangrijkste veranderingen in beleid en wet- en regelgeving en of die van invloed zijn op het plan. De reden is dat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en uitsluitend betrekking heeft op zeer kleine percelen (snippergroen).

### 3.1 Omgevingswet

Met de Omgevingswet bundelt de rijksoverheid de regels voor ruimtelijke projecten. Dit met het doel om ruimtelijke projecten eenvoudiger te kunnen starten. Naar verwachting treedt de wet op 1 januari 2020 in werking. Eén van de uitgangspunten van de wet is dat decentrale overheden al hun regels over de leefomgeving bijeenbrengen in één gebiedsdekkende regeling. Voor de gemeenten is dit het omgevingsplan. Dit plan biedt daarmee één integrale, inhoudelijk op elkaar afgestemde set van regels die van toepassing zijn op een locatie. Het omgevingsplan moet gelijk als voorliggend plan digitaal raadpleegbaar zijn.

De Omgevingswet voorziet niet in een actualiseringsplicht voor het omgevingsplan. Geldt voor het bestemmingsplan een verplichting tot actualisatie, de Omgevingswet stelt geen verplichting om het omgevingsplan met een vaste termijn te actualiseren. Het achterwege laten van de actualiseringsplicht ontslaat de gemeente uitdrukkelijk niet van het actueel houden van haar beleid. Het is echter aan de gemeente om te beoordelen of het omgevingsplan actueel is of (op onderdelen) wijziging behoeft.



## 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.

Voor het bestemmingsplan Snippergroen moet beoordeeld worden of er milieu- of planologische aspecten zijn die een belemmering vormen voor het bestemmen als Wonen en Tuin van de snippergroenpercelen. Het betreffen echter zeer kleine percelen aansluitend op de huidige woonbestemming. In de bestaande situatie is dus reeds de gevoelige bestemming als wonen aanwezig. De toegevoegde bestemmingen zullen vanwege de kleinschaligheid, en de aanwezigheid van de reeds aangrenzende vigerende bestemming dan ook geen belemmering vormen voor omliggende functies. Eveneens kan gesteld worden dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor het gebruik van de gronden als Wonen en Tuin. In de huidige situatie worden de gronden al als zodanig gebruikt en of worden de aangrenzende tuinen al als zodanig gebruikt. Daardoor kan gesteld worden dat er geen milieutechnische bestemmingen vanuit de omgeving aanwezig zijn waardoor er ter plaatse van de kleine percelen geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.



# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan ‘Snippergroen Stichtse Vecht’ 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 een correcte regeling van de verkochte gronden (snippergroen) als tuin- of woonbestemming. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op de meest actuele standaard planregels van de gemeente Stichtse Vecht. Daarnaast is het plan in overeenstemming met 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 Groen**

Deze bestemming is voor een perceel aan de Groenlandsekade 9. Hier is een groenperceel met een parkeervoorziening aanwezig. Deze gronden zijn als groen bestemd met de aanduiding parkeerterrein.

#### **Artikel 4 Tuin**

De bestemming Tuin is overgenomen uit de gemeentelijke standaard. De regels staan geen bebouwing toe, enkel erkers en voorportalen bij woningen. De bestemming Tuin is toegepast aansluitend op de aangrenzende percelen. Dit komt er op neer dat vooral aan de voorzijde van woningen de tuinbestemming is toegepast.

In deze bestemming is bij de Spoorlaan 58 bij Vreeland een uitzondering gemaakt. Hier is de tuin gesplitst door een openbare weg. Aan de overzijde van de weg is de tuin met een schuur gelegen. In deze bestemming is met de aanduiding 'bijgebouw' aangegeven dat voor dit perceel een bijgebouw op deze gronden is toegestaan.

#### **Artikel 5 Wonen**

De bestemming Wonen is overgenomen uit de gemeentelijke standaard. In dit bestemmingsplan zijn alleen gronden met Wonen bestemd waar geen bouwvlak op rust. De regels voor hoofdgebouwen zijn dan ook niet overgenomen.

Om de bebouwingsmogelijkheden goed te regelen tussen de het bestaande achtererf en het extra stuk achtererf is in artikel 1 een aangepaste definitie voor bouwperceel opgenomen. Door deze definitie kan er geen dubbeltelling plaatsvinden van toegestaan bebouwd oppervlakte. Deze definitie wordt expliciet aangehaald in de bouwregels.

#### **Artikel 6 t/m 9 Waarde – Waterstaat, Beschermd dorpsgezicht, Cultuurhistorie en Cultuurhistorie, Landschap en Natuur, Leiding – Hoogspanningsverbinding, Waarde Ecologie, Waterstaat - Beschermingszone watergang en Waterstaat Waterkering.**

Deze dubbelbestemmingen beschermen de op of in deze gronden aanwezige waarden. Dit zijn standaard bestemmingen die in alle gemeentelijke bestemmingsplannen voorkomen. Waar deze dubbelbestemmingen gelden zijn deze overgenomen in voorliggend plan.

De bestemming Cultuurhistorie is een samenvoeging van drie verschillende cultuurhistorie bestemmingen die allen dezelfde waarden beschermen. Deze zijn dus onder één nieuwe, de meest actuele, dubbelbestemming samengevoegd.



## 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.

Dit bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter en heeft alleen betrekking op zeer kleine (snippergroen)percelen zodat er geen afzonderlijke exploitatie behoeft te worden opgesteld.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 (Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg)

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden worden aan organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

#### 6.2.2 (Verslag zienswijzen)

Het plan heeft gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd worden. Het ontwerpbestemmingsplan "Snippergroen" heeft van 11 december tot en met donderdag 21 januari 2021 ter inzage gelegen.

Er heeft tijdens de ter inzage legging een rectificatie plaatsgevonden. Het bestemmingsplan snippergroen ging in eerste aanleg alleen over de stukken groen die de afgelopen jaren in het kader van projecten "Geluidwal" en "Grondgebruik" zijn verkocht. Buiten de stukken grond die zijn verkocht in de bovengenoemde projecten zijn er de afgelopen jaren nog veel meer stukken grond verkocht. Deze stukken grond waren niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan snippergroen dat op 6 november ter inzage is gelegd. Deze stukken grond zouden in een ander bestemmingsplan worden ondergebracht. Dit heeft echter tot verwarring geleid bij veel bewoners en daarom hebben we besloten ook deze gronden onder te brengen in het ontwerpbestemmingsplan snippergroen. We hebben het ontwerpbestemmingsplan dus aangevuld, opnieuw gepubliceerd en opnieuw 6 weken ter inzage gelegd van 11 december tot en met donderdag 21 januari 2021. De lijst met gronden die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan is daarmee eveneens aangevuld. Gedurende de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allemaal binnen de bovengenoemde termijn ingediend en zijn op dat punt ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat in de Nota Zienswijze, zie bijlage 2. In de nota is ook beantwoord in hoeverre de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.



## 7 Bijlagen

- Bijlage 1: Overzicht snippergroenpercelen
- Bijlage 2: Nota Zienswijzen

