



GEMEENTE STICHTSE VECHT

*Bestemmingsplan
Zogweteringlaan ong. (naast 2) en
Gageldijk ter hoogte van 119
te Maarssen*

Maart 2017

Ontwerp

Bestemmingsplan

“Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119” te Maarssen

Plannaam: “Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119” te Maarssen
IMRO-nummer: NL.IMRO.1904.BPZogwtrnglnnb2MRS-OW01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Maart 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	SANERINGSLOCATIE – TER HOOGTE VAN GAGELDIJK 119	13
3.2	ONTWIKKELLOCATIE – ZOGWETERINGLAAN ONG. (NAAST 2)	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	35
5.7	ECOLOGIE	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
5.10	DUURZAAMHEID	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	48
6.1	VIGEREND BELEID	48
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
7.1	INLEIDING	51
7.2	OPZET VAN DE REGELS	51
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	52
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG INSPRAAK	56
9.1	VOOROVERLEG	56
9.2	INSPRAAK	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	57	

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	57
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan Ter hoogte van Gageldijk 119 te Maarssen is een kassencomplex aanwezig. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn inmiddels beëindigd. Het kassencomplex heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en op termijn zal gaan verslechteren. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Op basis van de provinciale ‘Ruimte voor Ruimte’ wordt in ruil voor de sloop van het kassencomplex, met een gezamenlijke oppervlakte van 6.450 m², het recht op één compensatiewoning verkregen. Op basis van de regeling dient bij voorkeur op de slooplocatie te worden teruggebouwd. Echter zijn er meerdere redenen waarom dat in dit geval niet wenselijk is. In paragraaf 3.1 wordt hier nader op ingegaan.

Daarom is gezocht naar een geschikte locatie voor de compensatiewoning. Deze locatie is gevonden aan de Zogweteringlaan (naast nr. 2) te Maarssen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplannen, waardoor een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee plandelen te Maarssen, te weten de nieuwbouwlocatie Zogweteringlaan ong. (naast nr. 2) en de slooplocatie ter hoogte van Gageldijk 119. In figuur 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1

Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Maarssen en Utrecht (Bron: Opentopo)



Figuur 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Opentopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Zogweteringlaan ong. (naast 2) en Gageldijk ter hoogte van 119 te Maarssen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.1904.BPZogwtrnglInnb2MRS-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plandeel aan de Gageldijk is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Herenweg-Gageldijk e.o.”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2014. Het plandeel aan de Zogweteringlaan is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Maarssen”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2013. Hierna zijn uitsneden van de verbeeldingen van deze bestemmingsplannen opgenomen. In deze verbeelding is met de rode omlijning de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.3 Ligging van het plangebied in de geldende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Slooplocatie - Gageldijk

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘glastuinbouw’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische bedrijven en gelet op de aanduiding ‘glastuinbouw’ is tevens een glastuinbouwbedrijf toegestaan.

Tevens is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie Hollandse Waterlinie’. De voor ‘Waarde - Archeologie – 4’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden en de voor ‘Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Met inachtneming van de sloop in het kader van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling dienen de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een agrarisch bedrijf te worden opgeheven. Daarom wordt deze locatie in dit plan meegenomen en bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ (zonder bouw mogelijkheden) met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie hollandse waterlinie’.

1.4.3 Nieuwbouwlocatie - Zogweteringlaan

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. De voor ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd grondgebonden veehouderijbedrijven en behoud, versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Tevens is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

De bouw en het gebruik van de compensatiewoning op het perceel aan de Zogweteringlaan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Aangetoond zal worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Stichtse Vecht beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Zoals hiervoor beschreven bestaat het plangebied uit twee plandelen, namelijk een plandeel aan de Gageldijk ter hoogte van 119 en een plandeel aan de Zogweteringlaan ong. (naast 2). Deze plandelen worden hierna separaat beschreven.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Gageldijk ter hoogte van 119 en omgeving

De omgeving van dit plandeel wordt door twee aspecten beïnvloed. Enerzijds de aanwezigheid van grote kassencomplexen en anderzijds de openheid naar het weidse achterliggende gebied van de polder Binnenweg. Tussen de bedrijven door zijn er doorzichten naar de achterliggende weilanden. De bedrijfsbebouwing en kassen liggen in voornamelijk in de tweede lijn. Er zijn slechts enkele kassencomplexen aanwezig. De percelen met bebouwing liggen in dezelfde richting als het oorspronkelijke verkavelingspatroon (slagenverkaveling). De percelen zijn ruim opgezet. De bebouwing op de percelen liggen vaak iets terug in de lengterichting van de percelen, met de woning aan de voorzijde en bijgebouwen of bedrijfsbebouwing daarachter.

Belangrijke ruimtelijke structuurdragers in de omgeving betreffen de Gageldijk-Herenweg, de ring Utrecht noord (N230), De Maarsseveensche Plassen en de polder Binnenweg. Opgemerkt wordt dat enkele jaren geleden op het naastgelegen perceel, ten oosten van het plangebied, een groot kassencomplex is gesaneerd.

Het plandeel ter hoogte van Gageldijk 119 te Maarssen is gelegen op circa 800 meter afstand ten noorden van de bebouwde kom van Utrecht. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonerven als lintbebouwing met daarachter glastuinbouwbedrijven, niet-agrarische bedrijven en agrarisch in gebruik zijnde gronden.

Dit plandeel omvat het huidige agrarische bouwvlak. Het plandeel wordt aan de zuidzijde begrensd door het woonperceel (Gageldijk 121) en aan de overige zijden door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De ligging en begrenzing van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

De locatie bestaat uit een kassencomplex waar voorheen een glastuinbouwbedrijf werd geëxploiteerd. De bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. Het plangebied bestaat nagenoeg alleen uit een kassencomplex van circa 6.450 m². Aan de noord- en zuidzijde van het plandeel zijn nog enkele gronden onbebouwd en ingericht met erfverharding (zuidzijde) en agrarisch grasland (noordzijde). Het kassencomplex is ontsloten via een in- en uitrit op de Gageldijk.



Figuur 2.1 Luchtfoto plandeel Gageldijk en omgeving (Bron: ArcGIS)

2.1.2 Zogweteringlaan ong. (naast 2) en omgeving

De omgeving van dit plandeel kenmerkt zich door de dorpsbebouwing van Maarssen aan de zuidzijde van de Zogweteringlaan en het verblijfsrecreatiegebied ter plaatse van de Wilgen Plas ten noordwesten van het plandeel. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonwijken van Maarssen, agrarisch gronden, verblijfsrecreatie en agrarisch in gebruik zijnde gronden.

De locatie bestaat uit een onbebouwd grasperceel. Het plandeel is onbebouwd en onverhard. Qua beplanting zijn enkele solitaire bomen en oeverbeplanting aanwezig. De locatie is toegankelijk via twee in- en uitritten, waarvan één aan de Zogweteringlaan en de ander is gekoppeld aan het erf Zogweteringlaan 2. De ligging en begrenzing van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. In figuur 2.3 is een straatbeeld weergegeven van de Zogweteringlaan. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto plandeel Zogweteringlaan en omgeving (Bron: ArcGIS)



Figuur 2.3 Straatbeeld plandeel Zogweteringlaan (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Saneringslocatie – Ter hoogte van Gageldijk 119

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevindt zich op de slooplocatie een grootschalig kassencomplex. Omdat de kassen (met uitzondering van 50 m² aan kas buiten het plangebied) geen vervolgfunctie hebben, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze kassen. Hierdoor is de staat van de bebouwing verslechterd. De initiatiefnemer is voornemens de kassen te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte bedraagt circa 6.450 m². Na de sloop worden de gronden ingericht als weiland. De ontwikkeling is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Ontwikkeling ter hoogte van Gageldijk 119 (Bron: Buro Stad + Land)

Ter compensatie van de sloop van het kassencomplex wordt een bouwrecht voor één woning verkregen. In principe dient de compensatiewoning gesitueerd te worden op de saneringslocatie. Hiervan kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In dit geval is realisatie van de compensatiewoning op de slooplocatie niet gewenst omdat het kassencomplex in de tweede lijns bebouwing aanwezig is. Voldoende ruimte voor een passende situering van de compensatiewoning ontbreekt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in de directe nabijheid van de afrit Maarsseveen - N230 een kavel in eigendom, waarop - gezien het wegverkeerslawaai – geen woning kan worden gerealiseerd.

Gelet op de ruimtelijke en milieukundige belemmeringen is gekozen de compensatiekavel aan de Zogweteringlaan ong. (naast 2) te realiseren. Uit voorliggend plan blijkt dat de genoemde keuzes bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de volgende paragraaf wordt op de nieuwlocatie ingegaan.

3.2 Ontwikkellocatie – Zogweteringlaan ong. (naast 2)

De gewenste ontwikkeling is door Buro Stad + Land uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. De inrichtingstekening onderdeel uitmakend van het plan is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Inrichtingstekening Zogweteringlaan (Bron: Buro Stad+Land)

Het belangrijkste doel van het ruimtelijke kwaliteitsplan is dat de ontwikkeling aansluit bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door overwegend rechtlijnigheid, diversiteit in architectuur en een relatief open tot halfopen gebied. Om de nieuwe bebouwing een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in vorm van lijnvormige beplantingselementen. Hiermee wordt de visuele invloed op de omgeving beperkt.

De erfinrichting is sober. In de direct omgeving is voldoende massa aanwezig, in tegenstelling tot de landschapkenmerken. Aan de voorzijde (westzijde) van het perceel is een (semi)openbaar parkdeel voorzien en wordt ingericht als ruige, bloemrijke (pluk)tuin. Ter hoogte van dit deel van het plangebied worden transparante elzensingels aangeplant. Het oostelijke deel wordt geheel voorzien van een houtsingel (5 meter breed), waarbij rekening wordt gehouden met een schouwpad. De siertuin bij de woning wordt aan de voorzijde voorzien van een lage beukenhaag aangevuld met solitaire bomen (linde, eik). Het oostelijke en westelijke deel van het perceel worden gescheiden door een nieuw aan te leggen watergang.

De woning wordt bewust niet direct aan de weg gesitueerd. Het is gewenst om het landschap (groen) aan de noordoostzijde van de weg te behouden. Hierdoor zal minder sprake zijn van wandwerking. Door de woning centraal op het perceel te situeren zal de impact op de beleving en ruimtelijke kwaliteit worden beperkt. Gewenste zichtlijnen (de richting van het veenweidelandschap volgend) kunnen daardoor veel sterker worden ervaren.

Het bijgebouw dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en wordt deels uitgevoerd in metselwerk waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, donkere materialen en deels uitgevoerd in hout (gepotdekseld).

De initiatiefnemer is voornemens een woning van maximaal 600 m³ en een bijgebouw van maximaal 80 m² te realiseren. De gebouwen worden geplaatst met de nokrichting parallel aan de weg. Gedacht wordt aan een klassieke woning in boerderijstijl, voorzien van baksteen, weinig opvallende details, schoorsteen, lichte daklijsten en kozijnen en een rieten kap. In figuur 3.3 is een impressie weergegeven van de geplande woning. Benadrukt wordt dat dit een impressie betreft dat kan verschillen van het uiteindelijke bouwplan.



Figuur 3.3 Impressie van de nieuwe woning met bijgebouw (Bron: Architectenbureau Cor & Partner B.V.)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Zogweteringlaan ong. (naast 2)

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Stichtse Vecht (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte: minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning
- Verkeersgeneratie: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning

Het parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen terrein. Op het erf wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's per woning, zoals weergegeven in figuur 3.2. Ten behoeve van het nieuwe woonerf wordt één nieuwe in- en uitrit aangelegd. Gezien de beperkte toename van de

verkeersintensiteiten en de aanleg van een overzichtelijke in- en uitrit wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

3.3.2 Ter hoogte van Gageldijk 119

Door de sloop van het kassencomplex neemt het aantal verkeersbewegingen ter plaatse af. De bestaande in- en uitrit aan de Gageldijk blijft behouden aangezien deze ook deels ten behoeve van de woonerven staat. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

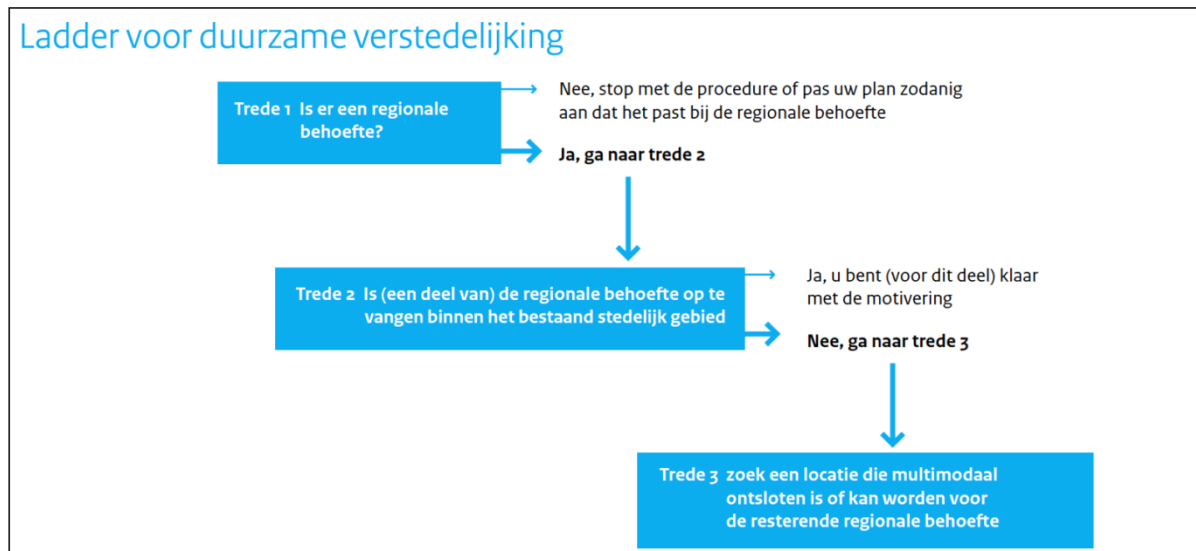
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de ‘draaischijf’ Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma’s Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekuoudeslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

4.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied buiten de rode contour in het stedelijk gebied. Hierna zal op de van belang zijnde aspecten nader worden ingegaan.

Kernrandzone

Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopgebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richten wij ons beleid op het – eventueel in aansluiting op bestaande voorzieningen – in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies.

Van gemeenten wordt verwacht dit verder uit te werken in hun visie en beleid, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen.

Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn. Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel.

Landschap Groene Hart

Voor het landschap Groene Hart willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- *openheid;*
- *(veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);*
- *landschappelijke diversiteit;*
- *rust & stilte.*

Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie is een cultuurhistorisch landschap dat over een aantal andere landschappen heen ligt en een extra laag toevoegt. Voor dit landschap willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- *samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;*
- *groen en overwegend rustig karakter;*
- *openheid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur

1. *Als ‘Cultuurhistorische hoofdstructuur’ wordt aangewezen de gebieden ‘Historische buitenplaatszone’, ‘Militair erfgoed’, ‘Agrarisch cultuurlandschap’ en ‘Archeologie’ waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Cultuurhistorie.*
2. *Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *Historische buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt;*
 - b. *Militair erfgoed: de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt;*
 - c. *Agrarisch cultuurlandschap: de cultuurhistorische waarde van het agrarisch cultuurlandschap wordt behouden en versterkt;*
 - d. *Archeologie: de cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed wordt behouden en versterkt.*

3. *De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie.*

Militair erfgoed: behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang. De linies zijn bepalend voor de ontwikkelingsrichting en vorm van verstedelijking en grootschalige infrastructuur.

De cultuurhistorische waarde van de linies ligt met name in:

- de hoofdweerstandslinij inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;*
- de inundatiegebieden en bijbehorende elementen;*
- de accessen en verdedigingswerken.*

Voor de Oude Hollandse Waterlinie geldt een andere benadering. Daar ligt de cultuurhistorische waarde in enige aangewezen, nog in het landschap zichtbare, forten en linies. De bijbehorende vestingsteden en inundatiezones maken geen deel uit van het militaire erfgoed in de Cultuurhistorische hoofdstructuur.

Voor de voormalige vliegbasis en omgeving ligt de cultuurhistorische waarde in de historische structuren en objecten van land- en luchtmacht.

Artikel 4.7 Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing

Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of in het geval van een glastuinbouwbedrijf het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw;*
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m2 tot 2500 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m2 tot 4000 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000m2 of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m2 aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.*

Artikel 4.11a TOP-gebieden en subTOP-gebieden

- Als ‘TOP-gebieden’ wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur. Als ‘subTOP-gebieden’ wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Natuur.*
- Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die de waterhuishoudkundige situatie negatief beïnvloeden.*
- De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop hiermee in het plan is omgegaan.*

Toelichting: Veel natuurgebieden, waaronder een aantal Natura 2000-gebieden, lijden op dit moment veel schade door (grond)watertekorten of door wateraanvoer van onvoldoende kwaliteit. Het gaat met name om

grondwaterafhankelijke natuur langs de flanken van de heuvelrug, in de Gelderse Vallei en in het veenweidegebied. Voor de afweging is het van belang dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert. Toegelicht moet worden tot welke keuzes de afweging heeft geleid. De hier opgenomen TOP-gebieden en subTOP-gebieden zijn de TOP-gebieden en subTOP-gebieden uit de PRS met een bufferzone van 500 meter.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Art. 2.10: Beide plandelen zijn gelegen in de ‘cultuurhistorische hoofdstructuur – militair erfgoed’. Per saldo (met inachtneming van de sloop en nieuwbouw) zal een fors oppervlakte bebouwing afnemen. De aanwezige samenhang in de linies wordt niet (verder) onderbroken door middel van de ontwikkelingen. Hiermee voldoet het plan aan het uitgangspunt van behoud door ontwikkeling. In paragraaf 5.8.2 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden.

Art. 4.7: Op het plandeel aan de Gageldijk wordt circa 6.450 m² aan kassencomplex gesloopt, waarmee wordt voldaan aan de minimale sloopeis van 5.000 m². De slooplocatie ligt niet in een kassenconcentratiegebied. Ter compensatie van de sloop mag één woning worden gerealiseerd. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 is realisatie van de compensatiewoning op de slooplocatie om meerdere redenen niet wenselijk geacht. Bedrijven in de nabijheid van beide planlocaties worden als gevolg van de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Op basis van het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Art. 4.11a: De nieuwbouwlocatie ligt gedeeltelijk binnen de bufferzone van een TOP-gebied. De realisatie van een enkele woning heeft geen significant negatieve invloed van waterhuishoudkundige situatie. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de toekomstvisie “Focus op morgen”, “Landschapsontwikkelingsplan”, “Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk” en de “Welstandsnota Stichtse Vecht 2013” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Focus op morgen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de toekomstvisie ‘Focus op morgen’ vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen: de kernkwaliteiten laten de sterke kanten van dit gebied zien. De trends en ontwikkelingen geven aan waar Stichtse Vecht in de toekomst mee te maken krijgt. De opgaven en kansen voor de toekomst zijn uitgesplitst naar mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. Ze laten de strategische vraagstukken, kansen en ontwikkelingen zien en wat de visie is. Het laatste onderdeel van de visie schetst het vervolg: de overdracht aan het college en de nog te ontwikkelen deelvisies.

In voorliggend geval is met name het onderdeel opgaven en kansen ten aanzien van de thema’s ‘Mensen’ en ‘Gebied’ van belang. Hierna wordt op de desbetreffende thema nader ingegaan.

4.3.1.2 Mensen

De diversiteit in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Het sluit ook direct aan bij de kernwaarden van de gemeente: de kleinschaligheid en de menselijke maat. Van hier uit geredeneerd is het belangrijk dat elke kern ‘vitaal’ is en dus ook een bepaalde mate van diversiteit qua bevolkingsopbouw kent.

Hierbij zijn accentverschillen acceptabel: kernen trekken door hun ligging, voorzieningenniveau en uitstraling mensen aan of niet.

De diversiteit staat onder druk doordat er geen goede doorstroming is op de woningmarkt. Hierdoor zijn er steeds minder huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen. Een goede verdeling van jong en oud is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de samenleving. Samen met partners en ontwikkelaars zal in alle kernen gezocht worden naar mogelijkheden om starters te huisvesten. Zij zorgen voor aanwas van de gemeente.

Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht. Ook moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

4.3.1.3 *Gebied*

Het landschap, ontstaan vanuit de middeleeuwse ontginning (turfstekers), heeft de basis gelegd voor het huidige gebruik. Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningssysteem geeft onze leefomgeving identiteit en toekomstwaarde. Het behoud van het landschap zien we als een cruciale opgave voor de toekomst. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling zal naar nieuwe vormen van financiering moeten worden gezocht.

Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. Op economisch en cultureel gebied kunnen we niet concurreren met deze steden en dit moeten we ook niet willen. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als we niets doen loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit direct gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is beperkte bouw noodzakelijk. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Het landschap blijft open en groen. We zijn en blijven een open gebied met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat we geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties willen. Wel zullen we beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is -gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen. Zoals herbestemming van bedrijfspanden voor starterswoningen of het uitplaatsen van bedrijven om ruimte te maken voor (levensloopbestendige) woningen. Dat dit soms maatschappelijke onrust met zich meebrengt is de keerzijde. Het ontwikkelen van de open plekken in het binnenstedelijk gebied (in de ‘voor- en achtertuin’ van de inwoners) vraagt moed en zorgvuldigheid.

4.3.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie ‘Focus op morgen’*

In deze Toekomstvisie is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen binnen de corridor en de rode contouren zijn toegestaan. Dit plan voorziet in een ontwikkeling buiten de corridor en rode contour op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, waarmee de ontwikkeling kan worden toegestaan. De ontwikkeling past in het landelijk gebied. Het landschapsontsierende kassencomplex ter hoogte van Gageldijk 119 wordt gesloopt. Hiermee wordt verrommeling en verpaupering van het buitengebied tegengegaan terwijl ruimte wordt geboden voor landelijk wonen aan de Zogweteringlaan ong. Overige doelen uit de Toekomstvisie worden niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie ‘Focus op morgen’.

4.3.2 Landschapontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

Eind 2010 is voor het buitengebied van de voormalige gemeente Maarssen een landschapontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Met dit plan wil de gemeente de kwaliteit van het landschap beschermen en versterken en richting geven aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Het buitengebied van de gemeente Maarssen bezit een hoge landschappelijke waarde met een fraaie afwisseling van de Vecht met haar oevers en de veenweidegebieden en het petgatenlandschap. Door de toenemende druk van de verstedelijking staat het landschap onder druk. Ontwikkelingen vragen om een duidelijke visie op het landschap en haar kwaliteiten. Door vooraf verwachte veranderingen in het buitengebied in beeld te brengen en hierop te reageren en deze te (be)geleiden, kunnen bestaande waarden worden behouden en nieuwe worden gevormd. Het landschapontwikkelingsplan is een plan dat aandacht besteedt aan vele aspecten van het landschap, uiteenlopend van cultuurhistorie, landschap en natuur en water tot agrarisch en recreatief gebruik. In het plan wordt het beleid van hogere overheden op integrale wijze doorvertaald naar het lokale niveau.

4.3.2.2 Open veenweidegebied: Cope-ontginningenlandschap

Het plandeel Zogweteringlaan is gelegen in het Open veenweidegebied: Cope-ontginningenlandschap, zoals weergegeven in figuur 4.2. Landschappelijke inrichting van het kavel zal plaatsvinden op basis van de kenmerken van dit landschap.



Figuur 4.2 Landschapontwikkelingsplan (Bron: voormalige gemeente Maarssen)

De openheid van deze gebieden is waardevol en kwetsbaar voor ontwikkelingen. Uitzichten vanuit de bebouwingslinten op het achterland verstoord door dichtbegroeide bermen, langs de weg geplaatste obstakels, zoals karren of een achterwege gebleven natuurbeheer van de gebieden zelf.

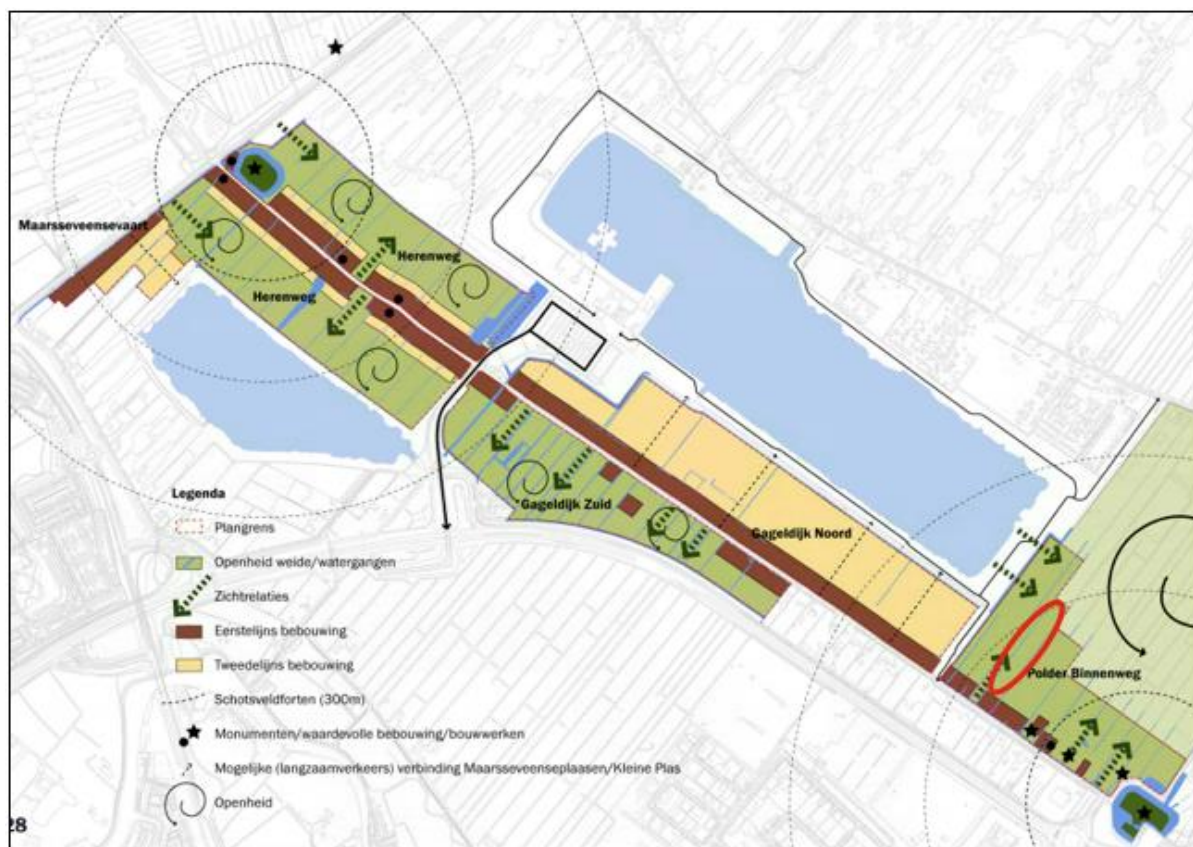
4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapontwikkelingsplan

Ten eerste wordt opgemerkt dat de bouwlocatie aan Zogweteringlaan in vergelijking tot slooplocatie aan de Gageldijk vanuit ruimtelijk oogpunt een betere locatie betreft voor de compensatiewoning. Door de woning op enige afstand van de straat te realiseren wordt wandwerking voorkomen en bijgedragen aan de ruimtelijke beleving. De uitzichten op de watergangen blijven behouden. De landschapselementen worden aangelegd middels streekeigen beplantingen. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1). Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het Landschapontwikkelingsplan.

4.3.3 Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk

4.3.3.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitplan is bedoeld om sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied. In dit beleidskader is aangegeven voor welke delen van het gebied een meer conserverende lijn wordt nagestreefd en waar richting en ruimte wordt gegeven voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In figuur 4.3. is de visie voor het gebied weergegeven.



Figuur 4.3 Visie Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

4.3.3.2 Deelgebied Polder binnenweg

Het plandeel aan de Gageldijk ligt in deelgebied ‘Polder Binnenweg’.

Het open en landelijke karakter van het gebied vormt in deelgebied Polder Binnenweg het uitgangspunt voor de transformatie. Met de gewenste transformatie van bedrijvigheid naar wonen moet de openheid versterkt worden. Om dit te bereiken is alleen eerstelijns bebouwing mogelijk ter hoogte van de percelen waar momenteel kassen of bedrijfscomplexen gesitueerd zijn. Deze nieuwe bebouwing sluit zo veel mogelijk aan op de aangrenzende bebouwing.

Om het kleinschalige karakter te behouden en te versterken vormt één laag met kap het uitgangspunt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het landschappelijke patroon van watergangen zoveel mogelijk behouden te blijven en waar mogelijk te worden hersteld. Bij de inrichting van nieuwe ontwikkelingen is daarnaast een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing noodzakelijk met inheemse beplanting en voldoende maat tot de karakteristieke watergangen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk

De sloop van het kassencomplex in het kader van de ruimte voor ruimte regeling past uitstekend binnen dit beeldkwaliteitsplan. De openheid van de polder Binnenweg wordt hiermee versterkt. Door de compensatiewoning elders te realiseren en op deze wijze geen tweelijns bebouwing op deze locatie mogelijk te maken is de kwaliteitsslag door sloop optimaal. De compensatiewoning landt aan de Zogweteringlaan, waar het nieuwe woonerf beter is in te passen in het landschap. Daarmee is de ontwikkeling in overstemming met het Beeldkwaliteitsplan Herenweg – Gageldijk.

4.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

4.3.4.1 Algemeen

Op 18 december 2012 hebben de burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013 vastgesteld.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Waar ruimtelijk beleid zoals de bestemmingsplannen onder meer het ruimtebeslag en de plek regelt, regelt het welstandsbeleid de verschijningsvorm van bouwwerken. Met het uiterlijk van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een ‘Buitengebied oost’ met als welstandsniveau ‘gewoon’.

4.3.4.2 Welstandsgebied: Buitengebied oost

Waardebepaling en ontwikkeling

In het buitengebied oost komt verspreid bebouwing voor. De waarde is vooral gelegen in landschappelijke kwaliteiten als de openheid en de oorspronkelijke structuurelementen zoals polderwegen en het slotenpatroon. In het gebied komen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. De dynamiek van het buitengebied is wat bouwplannen betreft gemiddeld tot laag.

Gewoon welstandsgebied

Hoewel het buitengebied oost in hoge mate bijdraagt aan de identiteit van de gemeente heeft de bebouwing hierin een ondergeschikte rol. Het buitengebied is daarom een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het beperken van grote oppervlakken verharding. Bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen zal de nadruk liggen op de massa en het materiaal- en kleurgebruik.

De bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Met de huidige inrichting, opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting en regels), is rekening gehouden met de voorwaarden uit de welstandsnota.

De voorgestelde inrichting is in overeenstemming met de criteria uit de welstandsnota. Bij de behandeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden de definitieve ontwerpen getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

Aangezien de planologische wijziging ter plaatse van de slooplocatie ter hoogte van Gageldijk 119 geen negatieve milieukundige relevantie heeft, wordt dit deel buiten beschouwing gelaten.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een geluidszone. Dit geldt niet voor wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur, waarvan in het geval van de Zogweteringlaan en overige omliggende wegen sprake van is. Aangezien deze wegen geen zone in het kader van de Wet geluidhinder hebben, kunnen deze wegen verder geen wettelijke beperkingen opleggen bij de realisatie van nieuwe woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel bekeken worden wat de akoestische effecten van deze wegen zijn op de woningen. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen bedraagt 48 dB. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de dichtstbij gelegen wegen (Zogweteringlaan, Klokjeslaan en Kortelaan) een vrij matige verkeersintensiteit kennen en zijn hiermee derhalve niet relevant. Daarbij komt dat de geplande woning op ruime afstand van deze wegen is geprojecteerd. In het kader van wegverkeerslawaai zal sprake zijn een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woning. Vorenstaande wordt bevestigd op de Geluidbelastingkaart uit het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht, zoals weergegeven in figuur 5.1. Hieruit blijkt dat de woonbestemming (blauwe kader), waarbinnen de woning mag worden opgericht, ruim buiten de 48 dB contour is gelegen.



Figuur 5.1 Geluidbelastingkaart: wegverkeer 2015 (Bron: Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht)

5.1.2.2 Spoorwegverkeerslawaaï

In de omgeving van het plandeel ligt de spoorlijn Amsterdam – Utrecht (trajectnummer 386). De wettelijke geluidszone van deze spoorlijn bedraagt aan weerszijden 600 meter. Het plandeel is gelegen op een afstand 1,5 kilometer van de spoorweg. Hiermee is het plandeel buiten de wettelijke geluidszone gelegen en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie compensatiewoning Zogweteringlaan

Door Rouwmaat Groep is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gewenste compensatiewoning aan de Zogweteringlaan. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna

behandeld. Voor de rapportage van het verkennend bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van boring 02 (van 0-70 cm-mv) sporen baksteen aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met Kwik, Lood en Molybdeen;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Zink en Naftaleen.

Het is bekend dat in de grond en in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten is er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden.

5.2.3 Situatie slooplocatie ter hoogte van Gageldijk 119

Op het perceel ter hoogte van Gageldijk 119 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en zal het kassencomplex worden gesloopt. Om vast te stellen of de bedrijfsactiviteiten een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt, is het nodig een eindsituatieonderzoek uit te voeren. Na de sloop van het kassencomplex zal dit plaatsvinden. Daarbij wordt opgemerkt dat de noodzaak van een eindsituatieonderzoek na bedrijfsbeëindiging is geborgd in het Activiteitenbesluit.

5.2.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Beoordeling**

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

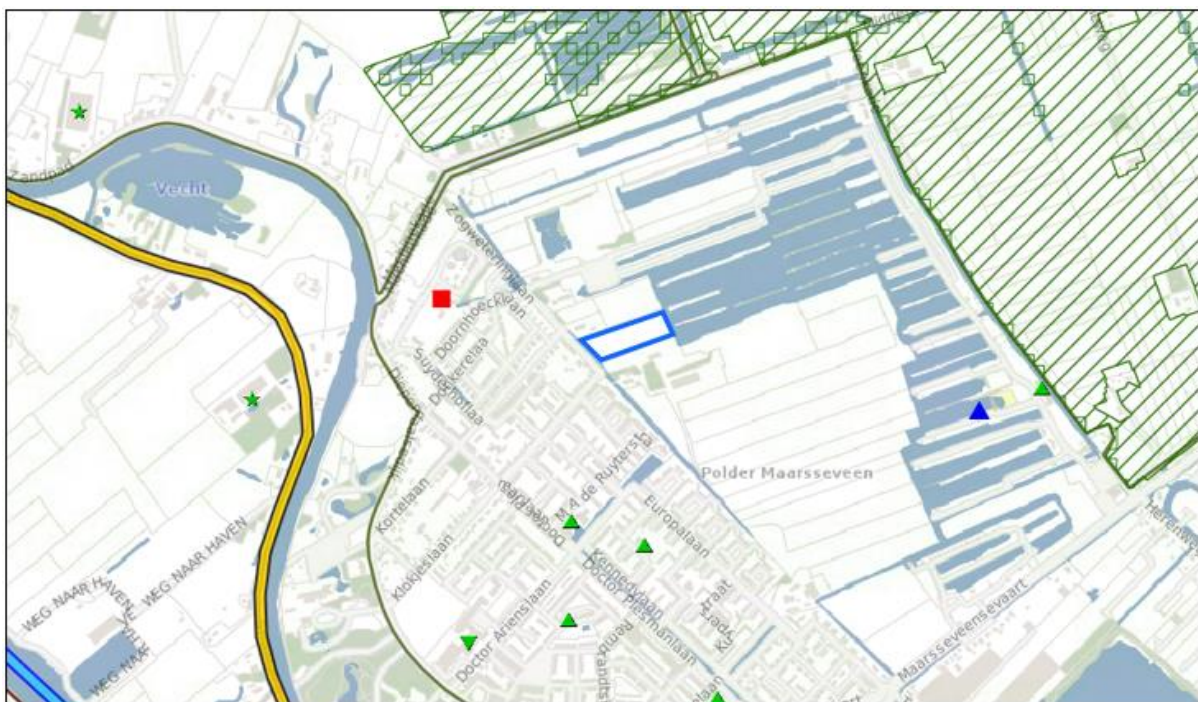
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe kader) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. De rijksweg A2, het spoor (traject Utrecht – Amsterdam) en het Amsterdam Rijnkanaal hebben geen invloed op het plangebied. Ten westen van het plangebied is de provincialeweg N402 gelegen welke is aangemerkt als route voor gevaarlijke stoffen.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veilige leefomgeving te realiseren.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat de provincialeweg N402 geen veiligheidszone heeft die buiten de weg gelegen is. Wel ligt aan weerszijden van de weg een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter (groepsrisicoaandachtsgebied) van de weg, getoetst te worden aan het groepsrisico en een verantwoording plaats te vinden bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de wegen (ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en de weg circa 640 meter. Hiermee is het plangebied gelegen buiten het plasbrand- en groepsrisicoaandachtsgebied en is een nadere verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van deze weg niet noodzakelijk.

Het onderdeel vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water vormt geen belemmering voor dit plan.

Elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes

Nabij het plangebied loopt geen hoogspanningslijn welke invloed heeft op het plangebied. Tegenover het plangebied staat echter wel een zendmast. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat deze zendmast niet zorgt voor een overschrijding van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten voor het plangebied.

Elektromagnetische straling door hoogspanningslijnen en antennes vormt geen belemmering voor het plan.

Samenvatting

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied bevindt zich in een rustige woonbuurt en het gebied dient derhalve te worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Nabij het plandeel aan de Zogweteringlaan zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig, namelijk een grondgebonden veehouderij aan de Zogweteringlaan 2 en een verblijfsrecreatiegebied.

Verblijfsrecreatiegebied

Het verblijfsrecreatiegebied is op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” geschaard onder ‘Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’. Voor een dergelijke functie geldt een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand van de woonbestemming in het plangebied tot aan de recreatiebestemming is meer dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er in het kader van milieuzonering ter plaatse van de compensatiewoningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Grondgebonden veehouderij - Zogweteringlaan 2

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassing zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor een rundveehouderij geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 30 meter. Met de situering van het bouwvlak in het bestemmingsvlak ‘Wonen’, waarbinnen de woning gerealiseerd moet worden, ten opzichte van het agrarisch bouwvlak (Zogweteringlaan 2) is rekening gehouden met deze richtafstand.

Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er ter plaatse van de compensatiewoning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel van de Wgv is vermeld: *“De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.” Ook is opgenomen: “De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven”.*

Jurisprudentie ‘Wgv - buiten de bebouwde kom’: *“Aan de weg zijn verschillende woningen en agrarische bedrijven gelegen. Aan deze weg liggen zowel het geurgevoelig object als het agrarisch bedrijf. De omgeving van de weg bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Hoewel er enige concentratie van gebouwen en bevolking bestaat, is de omvang daarvan te klein om die concentratie als bebouwde kom aan te kunnen merken. Het geurgevoelig object ligt derhalve buiten de bebouwde kom.”* (Bron:ABRvS nr 200902261/1/ M2).

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk de nieuwe woning. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een veehouderij aan de Zogweteringlaan 2. Dit betreft een grondgebonden veehouderij met 25 vleesstieren (Rav-code A6.100) en 10 paarden (Rav-code K1.100).

De compensatiewoning wordt, op basis van het gestelde in paragraaf 5.6.1, gesitueerd buiten de bebouwde kom. Met de situering van het bouwvlak in het bestemmingsvlak ‘Wonen’, waarbinnen de woning gerealiseerd moet worden, bedraagt de afstand tot het emissiepunt (stal Zogweteringlaan 2) circa 140 meter. Binnen het overige deel van de woonbestemming (zonder bouwvlak) zijn geen geurgevoelige objecten (uitsluitend bijgebouwen) toegestaan.

Gelet op deze afstand in verhouding tot de beperkte aantallen dieren, wordt gesteld dat ter plaatse van de geplande compensatiewoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij opgemerkt dat de compensatiewoning ten opzichte van het agrarisch bedrijf niet in de overheersende windrichting ligt en dat er niet of nauwelijks sprake zal zijn van cumulatie door andere veehouderijen, aangezien deze op zeer ruime afstand zijn gelegen.

Aan de westzijde van de Zogweteringlaan zijn ter hoogte van de veehouderij (Zogweteringlaan 2) woningen binnen de bebouwde kom gelegen. Deze woningen zijn bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij waardoor er geen sprake is van belemmering door de bouw van de geplande woning.

Bij een omschakeling naar diercategorieën zonder vastgestelde geuremissie wordt een vaste afstand van 50 meter aangehouden. Met de situering van het bouwvlak in het bestemmingsvlak ‘Wonen’, waarbinnen de woning gerealiseerd moet worden, wordt rekening gehouden met deze afstand tot de bouwvlakgrens van het agrarisch bedrijf (Zogweteringlaan 2). Gelet hierop wordt de veehouderij niet onevenredig in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft binnen het plangebied een quickscan uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

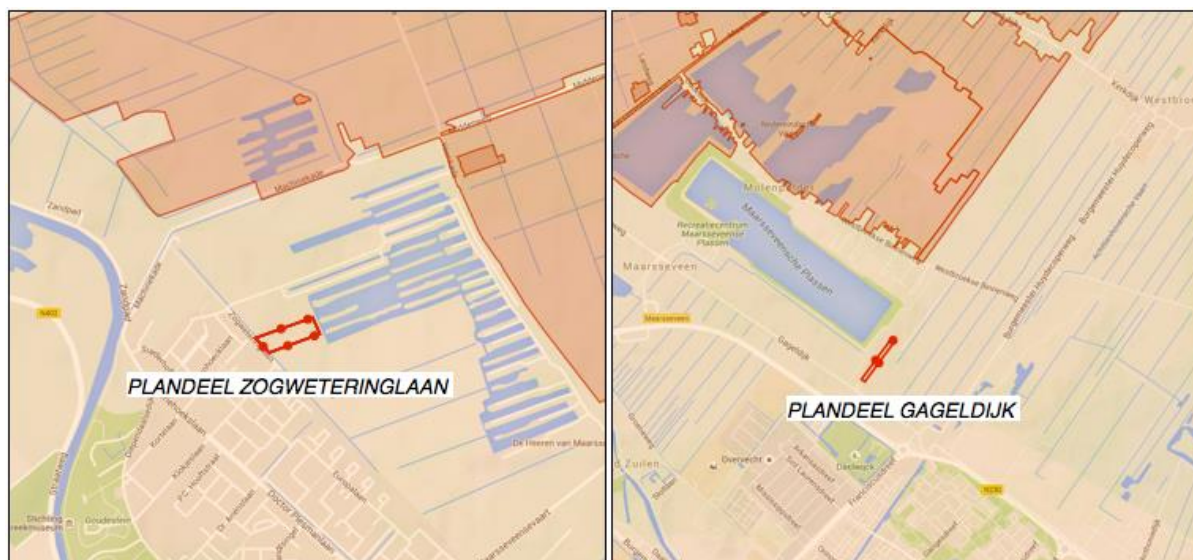
5.6.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Oostelijke Vechtplassen” is gelegen op een afstand van circa 480 meter ten opzichte van het plandeel aan de Zogweteringlaan en circa 700 meter ten opzichte van het plandeel aan de Gageldijk. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Synbiosys)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is hoofdzakelijk lokaal. De toename van één woning, met bijbehorende verkeersbewegingen, zorgen niet voor significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Daarbij opgemerkt dat de planologische mogelijkheid voor het uitoefenen van een kastuinbouwbedrijf (met bijbehorende verkeersbewegingen) met dit plan vervalt.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is, als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN), de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 430 meter afstand van het deelgebied aan de Zogweteringlaan. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 430 meter afstand van het deelgebied aan de Zogweteringlaan. In In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Utrecht)

Het onderzoeksgebied behoort niet tot de EHS en grenst er niet aan. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het plangebied op enige afstand tot de EHS, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

Wel is een deel van het plandeel aan de Zogweteringlaan aangemerkt als TOP-gebied. In paragraaf 4.2 en hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie. Korte tijdshalve kan worden gesteld dat dit plan de waterhuishoudkundige situatie niet significant negatief beïnvloed.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.2.2 Beoordeling Gageldijk

Het plandeel aan de Gageldijk behoort niet tot het functionele leefgebied van beschermde soorten. Het plandeel bestaat volledig uit bebouwing (kassen). Een dergelijke inrichting vormt in vervallen staat mogelijk geschikt habitat voor beschermde faunasoorten als grondgebonden zoogdieren en vogels. Gelet op de bouwstijl (geen bakstenen) en het historische beheer vormt het een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Deze kassen waren tijdens het veldbezoek in takt en niet toegankelijk voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren. De inrichting en het gevoerde beheer maken dit deelgebied tot een ongeschikte habitat voor beschermde soorten. Op deze locatie hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en de voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet.

5.6.2.2 Beoordeling Zogweteringlaan

Het plandeel aan de Zogweteringlaan behoort tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogel- en vleermuissoorten. Mogelijk nestelen sommige vogelsoorten in de oevervegetatie en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied. Vleermuizen en amfibieën benutten het perceel alleen als foerageergebied; hoofdzakelijk tijdens de nachtelijke uren.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verstoren, doden en verwonden’ als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ingreep worden uitgevoerd.

Vleermuizen benutten het terrein uitsluitend als foerageergebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de functie van het terrein voor vleermuizen en op vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor vleermuizen. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten kan geen ontheffing verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een ‘wettelijk belang’ wordt beschouwd.

Met inachtneming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties in het kader van de Ff-wet. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden. De Ff-wet vormt geen belemmering voor realisatie van het bestemmingsplan.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

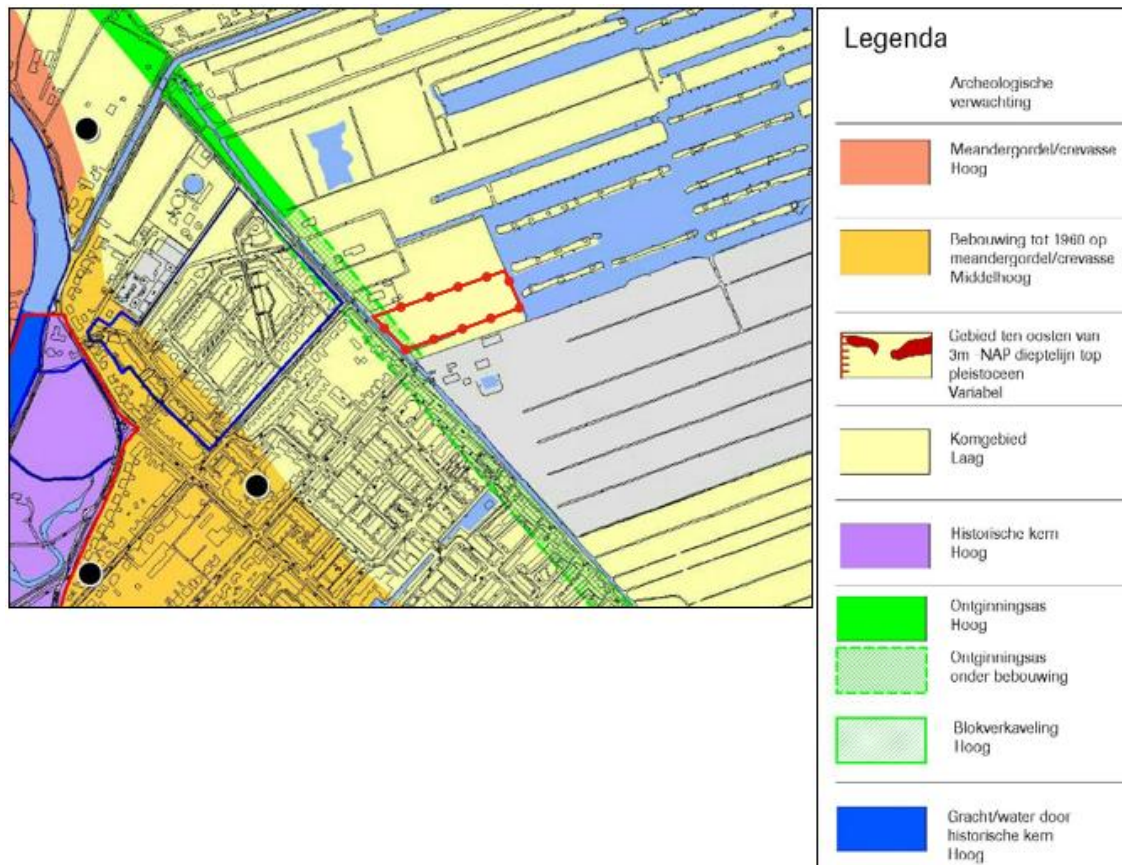
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

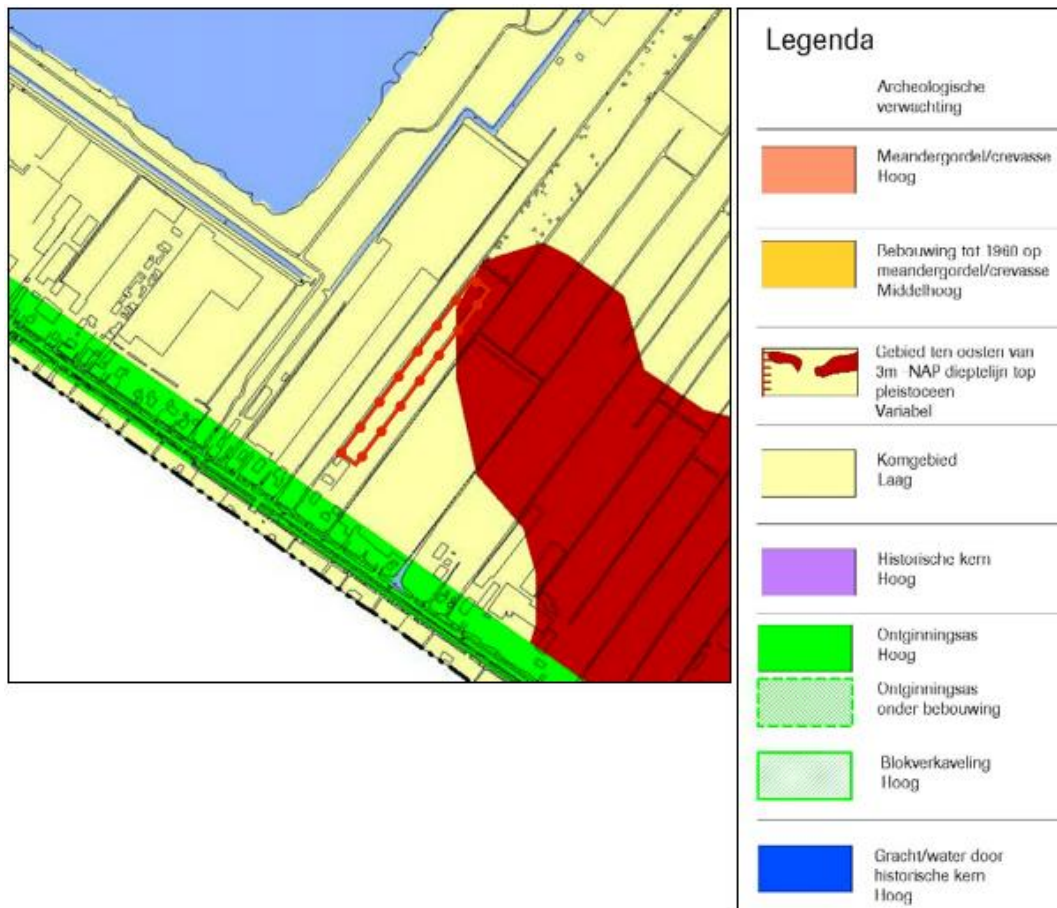
5.8.1.2 Beoordeling

Samen met de gemeenten Abcoude, Loenen en Breukelen heeft de voormalige gemeente Maarssen een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Hierin is aangegeven waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden en wanneer een verstoorder al dan niet onderzoek moet laten doen. In figuur 5.5 en 5.6 is de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven per locatie.



Figuur 5.5 Zogweteringlaan: Uitsnede van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Stichtse Vecht)

De bouwlocatie aan de Zogweteringlaan is gelegen een komgebied met een lage archeologische waarde. Gelet op de beperkte bodemingrepen in het gebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Mocht onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.



Figuur 5.5 Gageldijk: Uitsnede van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Stichtse Vecht)

Op de locatie aan de Gageldijk zijn conform het geldend bestemmingsplan de gronden mede bestemd als 'Waarde - Archeologie – 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de in de grond mogelijk aanwezige archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4' houdt in dat bij grondwerkzaamheden met een omvang van 1000 m² of meer en een diepte groter dan 0,30 m onder maaiveld, vooraf archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde monumenten (daaronder ook begrepen 'groene' monumenten) en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Beoordeling

De gemeente beschikt over een Cultuurhistorische Waardenkaart Stichtse Vecht. De Cultuurhistorische Waardenkaart is een overzichtskaart waarop weergegeven is welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in Stichtse Vecht en waar zij zich bevinden. Dat kunnen monumenten zijn, maar ook stedenbouwkundige structuren, landschap en groenstructuren, wegen en waterlopen.

Hierna wordt op de inventarisatie van beide locaties separaat ingegaan. Hierbij worden de waarden in en nabij de plandelen aangehaald:

Gageldijk

Inventarisatie

- Water, wegen en dorpen: de Gageldijk betreft waardevolle infrastructuur
- Cultuurlandschap:
 - Gave verkaveling, ontginning, cope
 - de Gageldijk betreft waardevolle infrastructuur (classificatie: bebouwingslint, boerderijlint stadsrand, dicht)
- Historische buitenplaatsen: n.v.t.
- Militair erfgoed:
 - Verboden kring van 600 meter rondom de Fort De Gagel
 - Inundatieveld Nieuwe Hollandse waterlinie
- Groen erfgoed: n.v.t.
- Landschapstypologie: Oostelijke cope-verkaveling (classificatie: verkaveling, veenweidegebied);

Toetsing van het initiatief

De sloop van het kassencomplex draagt bij aan de openheid van het gebied achter het bebouwingslint. Vanuit ruimtelijk oogpunt – met inachtneming van de cultuurhistorische waarden – is herbouw van de compensatiewoning op deze plek niet gewenst. Voldoende ruimte voor een passende situering van de compensatiewoning in het (dichte) bebouwingslint ontbreekt.

Gelet op de aspecten uit de hiervoor gegeven cultuurhistorische inventarisatie (gave verkaveling, verboden kring rond Fort De Gage, inundatieveld) draagt de ontwikkeling van kassencomplex naar agrarisch grasland bij aan behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Zogweteringlaan

Inventarisatie

- Water, wegen en dorpen: de Zogweteringlaan betreft waardevolle kade;
- Cultuurlandschap:
 - Ontginning, cope
 - de Zogweteringlaan behoort tot waardevolle bebouwingslint Maarssen-Zogwetering (classificatie: bebouwingslint, boerderijlint stadsrand, transparant)
- Historische buitenplaatsen: de Zogweteringlaan is aangemerkt als waardevol: laan van buitenplaats Goudestein
- Militair erfgoed:
 - Inundatieveld Nieuwe Hollandse waterlinie
- Groen erfgoed:
 - de Zogweteringlaan is aangemerkt als: boomstructuur, groenstructuur, historische structuur
 - het gebied grenzend aan de oostzijde van het plandeel is aangemerkt als: historisch groenzone, veenplas
- Landschapstypologie: Oostelijke cope-verkaveling (classificatie: verkaveling, veenweidegebied);

Toetsing van het initiatief

Met de realisatie van de compensatiewoning aan de Zogweteringlaan is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De bebouwing is op enige afstand van de weg geprojecteerd waardoor in mindere mate de transparantie van het bebouwingslint wordt aangetast. De transparantie van het bebouwingslint en gewenste openheid van het inundatiegebied, worden in beperkte mate verminderd. De Zogweteringlaan met bijbehorende groenstructuur ongewijzigd gehandhaafd. De beleefbaarheid van de verkaveling blijft behouden met (zichtlijnen over) de kavelsloten. De aan te planten beplanting benadrukt deze verkaveling. Gesteld wordt dat met dit plan in voldoende mate rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Er hoeft op de bouwlocatie geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wanneer op de locatie aan de Gageldijk grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden met een omvang groter dan 1000 m² en een diepte van 0,30 m onder maaiveld en dieper, zal archeologisch onderzoek benodigd zijn.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling op de twee plandelen geen negatieve effecten met zich mee brengt op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke

nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het realiseren van nieuwe woningen op een binnenstedelijke locatie wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Wettelijk toetsingskader

De wettelijke eisen aan nieuwbouw staan in het Bouwbesluit. Deze eisen zijn per 1 januari 2015 aangescherpt en zijn op dit moment:

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: $4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ voor de gevel, $6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ voor het dak en $3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ voor de vloer;
2. Een gemiddelde u-waarde van maximaal $1,65 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van $2,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m^2 .

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Sinds 1 januari 2015 is de $\text{EPC}=0,4$ en in 2020 streeft men naar een $\text{EPC} = 0,0$. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag Omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m^2).

Hoe te voldoen

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor het indienen van een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

5.10.2 Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Hierin is ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied de eis opgenomen dat het bijbehorend ruimtelijk plan een beschrijving omvat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Aangezien de locatie zich net buiten het stedelijk gebied bevindt, is de eis op deze locatie niet van toepassing.

5.10.3 Gemeentelijk toetsingskader

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaam bouwen beschreven in de Woonvisie 2013-2016 (vastgesteld op 2 juli 2013). Gestreefd wordt naar een GPR-score van 7 of hoger op de thema's milieu, gezondheid en gebruikerskwaliteit en een GPR-score van 8 of hoger voor de thema's toekomstwaarde en energie. De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren het energiegebruik te beperken.

Nieuwe woonvisie vanaf 2017

Voor de periode vanaf 2017 heeft de gemeente Stichtse Vecht recentelijk een nieuwe woonvisie vastgesteld: Woonvisie 2017-2022 (vastgesteld op 1 juni 2016). In de nieuwe woonvisie zijn de ambities ten aanzien van duurzaamheid aangescherpt. De ambitie is om bij nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de energieopwekking gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit is alleen mogelijk bij een EPC < 0. Bij een woning met EPC = 0 wordt (alleen) gebouwgebonden energie duurzaam opgewekt. Bij een NOM-woning dient tevens het gebruikersdeel te worden opgewekt, waardoor een negatieve EPC-score noodzakelijk is. Vanaf 2017 geldt tevens een hoger ambitieniveau ten aanzien van GPR Gebouw. Van de vijf thema's zet Stichtse Vecht in op:

- Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
- Thema toekomstwaarde: 8
- Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

Aanbod gemeente

Om duurzaam bouwen te stimuleren binnen de gemeente biedt de gemeente een gratis licentie voor de tool GPR gebouw aan. Hiermee kan inzicht worden verschaft in de duurzaamheidsscore van het project en in hoeverre wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsambitie. Tevens wordt er een adviesgesprek aangeboden waarin de kansen en mogelijkheden voor duurzaam bouwen vrijblijvend worden besproken.

5.10.4 Beoordeling

Het plan voorziet in minder dan 25 woningen, waardoor het opstellen van een energievisie niet noodzakelijk is.

Tevens wordt geadviseerd om vooruitlopend op het inwerking treden van de Woonvisie 2017-2022 de ambitie ten aanzien van de EPC-score en GPR-score te verhogen. In het huidige plan wordt uitgegaan van het wettelijk vereiste niveau voor de EPC en het huidige gemeentelijke ambitieniveau voor de GPR. Het is daarbij aan te raden om tijdig na te denken over de duurzame maatregelen die daadwerkelijk kunnen worden toegepast, zodat deze verwerkt kunnen worden in het ontwerp. Voor de nieuwbouwwoningen kan gedacht worden aan de volgende zaken:

- Overwogen kan worden om te kiezen voor het gebruik van een warmtepomp op basis van bodemenergie of lucht. Toepassing op basis van bodemenergie kent een beter rendement maar kent wel hogere kosten bij realisatie. De warmtepomp kan voorzien in de warmtevoorziening en warmtapwatervoorziening.
- De basis van een energiezuinige woning is te vinden in de isolatie en kierafdichting. Door in het ontwerp rekening te houden met extra isolatie en verbeterde kierafdichting kunnen energieverliezen beperkt worden. Let hierbij vooral op dat gekozen wordt voor beide, isolatie en kierafdichting, aangezien het rendement van beide stijgt bij gezamenlijke toepassing.
- Bij de keuze in de toe te passen systemen kan veel gewonnen worden. De toepassing van een warmtepomp is al aan bod gekomen. Daarnaast kan nagedacht worden over het toe te passen ventilatiesysteem, hier kan bijvoorbeeld gekozen worden voor warmteterugwinning en sturing op basis van gebruik van de ruimtes (op CO₂). Aanvullend kan nagedacht worden over de toepassing van een douche-warmte-terugwin systeem.(douche-wtw) Hiermee kan de 'verloren' warmte van het afvalwater deels hergebruikt worden. Dergelijke DWT-systemen kennen een goed rendement (40-60%) en zijn zeker bij nieuwbouw tegen beperkte kosten realiseerbaar.
- Enigszins bekend zijn natuurlijk de voorbeelden van duurzame energiewinning door middel van zonne- en windenergie. PV panelen zijn het meest bekende voorbeeld. Aangeraden wordt dan ook om na te gaan in hoeverre het mogelijk is deze toe te passen.

Een deel van bovenstaande maatregelen zal toegepast moeten worden om te voldoen aan de wettelijke EPC eis. In het plan wordt het ambitieniveau uit de Woonvisie 2017-2022 nagestreefd, waarbij de kansen worden onderzocht om een Nul-op-de-meter (NOM)-woning te realiseren.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met het voorgenomen plan in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect duurzaamheid. Bij de verdere uitwerking van de woning zal nader aandacht worden geschonken aan het aspect duurzaamheid.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

6.1.4 Beleid Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 17 juni 2010 het Waterbeheerplan 2010-2015 goedgekeurd. De titel van het plan is: Werken aan water, in en met de omgeving.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Voor elk van deze thema's is aangegeven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Slooplocatie – Ter hoogte van Gageldijk 119

Ter plaatse wordt circa 6.450 m² aan kassencomplex gesloopt. Na de sloop worden de gronden ingericht als weiland, waardoor een forse afname van verhard oppervlak plaatsvindt. De bestaande waterlopen in en om het plandeel blijven onveranderd aanwezig.

Nieuwbouwlocatie – Zogweteringlaan ong. (naast 2)

Rondom het plandeel is bestaande oppervlaktewater aanwezig. Met dit plan worden geen watergangen gedempt of gewijzigd. Wel wordt in het plandeel – over de volledige breedte – een nieuwe watergang aangelegd. Daarbij wordt opgemerkt dat met de inrichting rekening is gehouden met schouwpaden.

AGV verzorgt het onderhoud (maaien, baggeren) van de primaire watergang (code beheerregister: 3360_2430) aan de westkant van het perceel. Het drijfvuil wordt verwijderd door de gemeente. Het water in de primaire watergang stroomt af in zuidoostelijke richting. De overige watergangen op het perceel zijn secundair en moeten door de toekomstige bewoner van het perceel zelf onderhouden worden.

Advies is de watergangen op het perceel een flauw talud te geven (natuurvriendelijke oever). Met voldoende breed schouwpad om onderhoud goed mogelijk te maken. De schade aan de ecologische waarde door de aanleg van werken in een groene zone moeten volledig gecompenseerd worden. Een goede doorstroming moet onder alle omstandigheden gegarandeerd blijven. Voor wijziging van het profiel (vorm of afmeting) van een watergang geldt vergunningplicht op grond van de Keur AGV.

De toename aan verharding ter plaatse bedraagt circa 800 m² (bebouwing en verharding). Aangezien sprake is van een beperkte toename aan verharding (de toename bedraagt minder dan 1.000 m²), is compensatie niet

noodzakelijk. Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen zal duurzaam bouwen als uitgangspunt worden nagestreefd. Dit houdt concreet in het zoveel mogelijk voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout. Dit geldt voor de bouw- en de definitieve fase.

Het hemelwater ter plaatse wordt zoveel mogelijk geïnfiltreed en zal natuurlijk afvloeien naar het oppervlaktewater. De woning zal worden aangekoppeld op het gescheiden gemeentelijk vuilwaterriool.

De nieuwbouwlocatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Ten aanzien daarvan wordt opgemerkt dat dit plan geen negatief effect heeft op de (grond)watertekorten of door wateraanvoer van onvoldoende kwaliteit. De woonbestemming brengt geen onevenredige risico's voor de (grond)waterkwaliteit met zich.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik in elk geval strijdig is met de bestemming.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mogen bestemmingen wordt gewijzigd.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt aangegeven wanneer overschrijding van bouwgrenzen is toegestaan. Daarnaast zijn er regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, vanwege de ligging in een ‘grondwaterbeschermingsgebied’.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ (Artikel 3)

Keuze

Gelet op de doelstelling om openheid in het gebied na te streven is gekozen om de slooplocatie aan de Gageldijk geheel te bestemmen als ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ conform het bestemmingsplan ‘Herenweg – Gageldijk e.o.’.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor agrarische bedrijven, het beweiden van dieren en behoud, versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 1 meter.

‘Tuin’ (Artikel 4)

Keuze

Gelet op het toekomstige gebruik wordt het plandeel aan de Zogweteringlaan, met uitzondering van de woonkavel, geheel bestemd tot ‘Tuin’.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor tuinen met de daarbij behorende groenvoorzieningen en water, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten en overige functioneel met tuinen verbonden voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Deze bestemming is opgenomen om het onbebouwde karakter van het gebied te benadrukken. Binnen deze bestemming is wel een regeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde met inachtneming van bouwhoogten en oppervlakten.

‘Wonen’ (Artikel 5)

Keuze

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ hebben reguliere woningen de bestemming ‘Wonen’. Gezien het feit dat het in dit bestemmingsplan ook gaat om een reguliere woning is deze bestemming overgenomen.

Functie

Binnen de bestemming ‘Wonen’ wordt wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. met inbegrip van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven, toegestaan. Daarnaast zijn de gronden tevens tuinen en erven, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale inhoudsmaat, goot- en bouwhoogtes en oppervlakten zijn in de bouwregels juridisch-planologisch vastgelegd.

Gelet op het bouwplan, zoals opgenomen in figuur 3.3, is een hoofdgebouw met aangebouwd tussenlid en garage voorzien. Gelet op functionele ondergeschiktheid (gebruik als bijkeuken, berging, garage en dergelijke) van de aangebouwde gebouwdelen, worden deze aangemerkt als zijnde ‘bijgebouw’ en niet als aan- of uitbouw.

Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels).

'Waarde - Archeologie - 4' (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zijn voorwaarden in de bouwregels en omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

'Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandse Waterlinie' (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiertoe zijn voorwaarden in de bouwregels en omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Stichtse Vecht. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, waarmee het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de 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 in het kader van het vooroverleg ter advisering naar de diverse overleginstanties gestuurd. Relevante reacties zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de aard en omvang van het plan wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- | | |
|------------------|--|
| Bijlage 1 | Ruimtelijk kwaliteitsplan |
| Bijlage 2 | Verkennd bodemonderzoek |
| Bijlage 3 | Quicksan natuurwaardenonderzoek |