

Gemeente Stichtse Vecht

Bestemmingsplan Maarsseveensevaart 90, Maarssen



Plangebied en omgeving.

IDN NL.IMRO.1904.BPmaarssevr90MDP-VG01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	15 augustus 2012	1e concept
Voorontwerp	20 december 2012	1e versie
Ontwerp	30 mei 2013	3e versie
Vastgesteld	26 november 2013	1e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	7
2.1.2 AMvB Ruimte (2011)	7
2.1.3 Nota Belvédère	8
2.1.4 Modernisering monumentenzorg (MoMo)	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028	8
2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012	10
2.3 Regionaal beleid	10
2.3.1 Regionaal Structuurplan 2005 - 2015	10
2.3.2 Waterbeheerplan	11
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Structuurvisie Maarssen	12
2.4.2 Beleidskader Herenweg-Gageldijk e.o.	12
2.4.3 Welstandsbeleid	14
2.4.4 Duurzaam bouwen	14
2.5 Conclusie	15
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Historie plangebied en omgeving	17
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	18
3.3 Planbeschrijving	19
3.4 Ruimte voor Ruimteregeling	20
3.5 Landschappelijk inpassing	21
3.6 Beeldkwaliteitsplan	21
3.7 Verkeer	22
4. OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Milieu	23
4.1.1 M.E.R.	23
4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer	23
4.1.3 Geluid	25
4.1.4 Bodem	26
4.1.5 Luchtkwaliteit	27
4.1.6 Externe veiligheid	28
4.2 Waterparagraaf	30
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4 Landschap	34
4.5 Natuurwaarden/ Flora en fauna	35
4.5.1 Natuurtoets 2012	36
4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	38
4.6.1 Kabels en leidingen	38

5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Verbeelding	39
5.3	Regels	39
5.3.1	Inleidende regels	39
5.3.2	Bestemmingsregels	39
5.3.3	Algemene regels	40
5.3.4	Overgangs- en slotregels	40
5.4	Handhaving bestemmingsplan	41
6.	UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
	BIJLAGEN	45

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Maarsseveensevaart 90 is gelegen nabij de Maarsseveense Plassen. De op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing maakte een verrommelde indruk. Het open veenweide landschap werd hierdoor ernstig aangetast. Bovendien was de Kleine Plas nagenoeg aan het zicht onttrokken. Janssen de Jong Vastgoed B.V. heeft deze gronden aangekocht om een herontwikkeling mogelijk te maken om enerzijds de landschappelijke kenmerken van het gebied te herstellen en anderzijds om hier groene woonmilieus mogelijk te maken. Op het perceel waren tot 2001 kassen en bedrijfsbebouwing aanwezig. Om deze planontwikkeling te realiseren zijn de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing en glasopstanden inmiddels gesloopt.

Voor dit deel van de gemeente Stichtse Vecht vigeert het bestemmingsplan “Herenweg – Gageldijk e.o.”, waarin het perceel Maarsseveensevaart 90, Maarssen is bestemd voor “Bedrijven” met de subbestemming “Caravanbedrijven”. Een woningbouwontwikkeling (het realiseren van vijf vrijstaande woningen in een groen woonmilieu) is hiermede in strijd. Om deze reden is dit (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de woonkern Maarssen. In het lint aan de Maarsseveensevaart staan diverse woningen. Achter dit lint bevinden zich weilanden. Ten zuidwesten van het plangebied staan voorts nog enkele glastuinbouwbedrijven. Achter het plangebied bevindt zich de grotendeels verscholen Kleine Plas. In figuur 1 is het plangebied met een zwarte rechthoek aangeduid.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

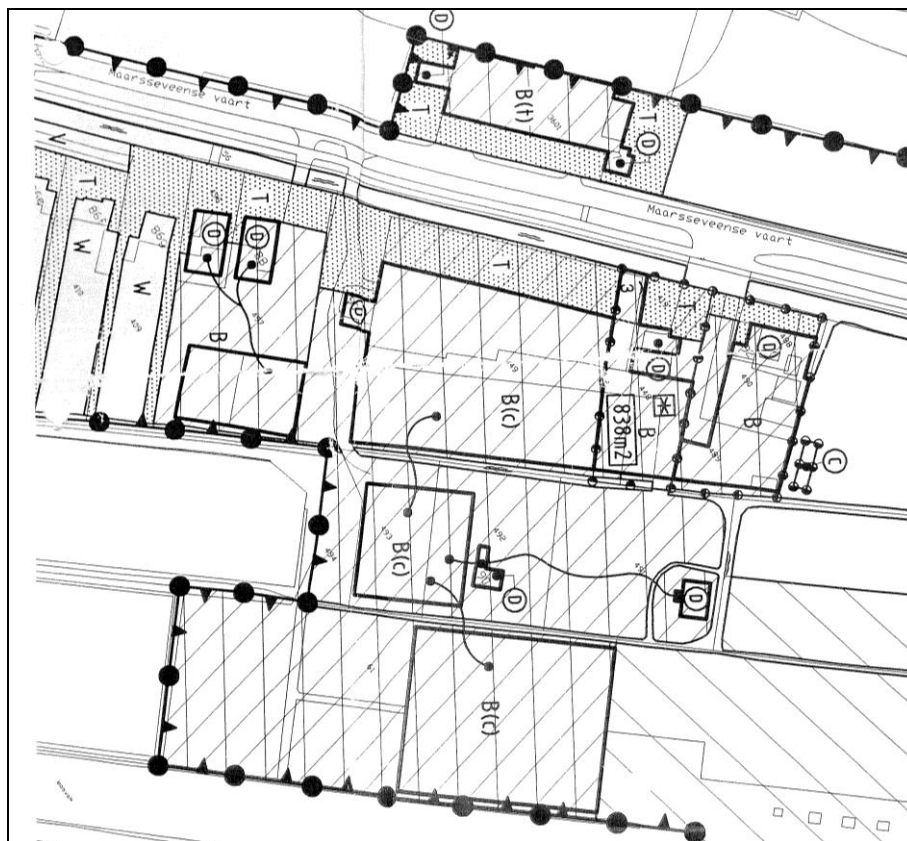
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Raad van State
“Herenweg – Gageldijk e.o.”	28 september 1998	27 april 1999	17 mei 2001

Het onderhavige perceel heeft hierin de bestemming “Bedrijven” met de subbestemming “Caravanbedrijf” (zie figuur 2). De glasopstallen, de stenen opstallen en twee bedrijfswoningen

zijn inmiddels gesaneerd. Het oprichten van 5 vrijstaande woningen is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. De in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden zijn evenmin van toepassing.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Herenweg – Gageldijk e.o.

Herziening bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o.

Het college van burgemeester en wethouders heeft eind mei 2011 een concept beleidskader opgesteld in verband met de herziening van bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o.. Op basis van het vastgestelde beleidskader is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o. heeft van 15 februari tot en met 28 maart 2013 ter inzage gelegen. In dit plan is onderhavig plangebied (nog) conserverend bestemd, te weten de bestemming 'Bedrijf'. Vaststelling van het bestemmingsplan is medio 2013 voorzien.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, zoals milieu, watertoets, archeologie, landschap en flora en fauna. Ook overige uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

2.1.3 Nota Belvédère

De Nota is een interdepartementale nota van de ministeries OCW, LNV, VROM en V&W uit 1999 en heeft als doel de cultuurhistorische identiteit van Nederland sterker richtinggevend te maken bij de inrichting van de ruimte. Het Belvédèrebeleid hanteert daarbij een ontwikkelingsgerichte beleidsstrategie: 'behoud door ontwikkeling'. Deze strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij infrastructuur- en wateropgaven. Cultuurhistorisch erfgoed kan gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen een nieuwe ruimtelijke drager, voorzien in een nieuwe functie, of geven een economische impuls voor behoud van het erfgoed. De nota Belvédère is bedoeld om beleidsmaker, marktpartijen, cultuurhistorische en ruimtelijke beroepsgroepen op nieuwe gedachten te brengen. Geen wet, geen regelgeving, maar wel een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpgegevens en ruimtelijke plannen.

Maarssen ligt in de Belvédèregebieden "Vecht en Plassengebied" en de "Nieuwe Hollandse Waterlinie". Het gebied is aangewezen vanwege het complex van landschapstypen, te weten:

- de Vecht met het meer besloten parkachtige karakter van de oeverwallen;
- het weidse landschap van het veenweidegebied;
- de linie met haar forten en open schutsvelden.

Conclusie

Het planinitiatief is niet strijdig met het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Er zijn met deze planontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

2.1.4 Modernisering monumentenzorg (MoMo)

Na 10 jaar Belvédère is 'behoud door ontwikkeling' een begrip geworden in de omgang met cultuurhistorie. In 2009 is een stap gezet met het in gang zetten van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Het Ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in. Belangrijke doelen van de MoMo zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. De ambitie van het nieuwe beleid is cultureel erfgoed op tijd en op zinvolle wijze in ruimtelijke ordeningsprocessen in te brengen. Een belangrijke opgave én kans voor gemeenten is het verankeren van cultureel erfgoed in (ruimtelijk) beleid. De gemeente beschikt over het bestemmingsplan als juridisch kader om erfgoed in relatie tot ruimte te verankeren. Het gaat hierbij om waarden en belangen in de sfeer van de archeologie, monumenten (gebouwen en gebieden) en cultuurhistorische waardevolle landschappen.

Conclusie

In het plangebied liggen geen monumenten, zodat hiermee geen rijksbelangen zijn gemoeid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Provinciale Staten willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving

- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats: *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*. De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Zij wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

In de Provinciale Structuurvisie is het volgende opgenomen over nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven (citaat bladzijde 66 Structuurvisie):

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. Om dit te stimuleren is er in ruil voor sloop hiervan ruimte voor één of meer extra woningen (ruimte-voor-ruimte) of voor een passende bedrijfsfunctie. Indien alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dit is ten minste 1.000 m² dan is één extra woning aanvaardbaar. Als 2.500 – 4.000 m² wordt gesloopt zijn twee extra woningen toegestaan en vanaf 4.000 m² kunnen drie woningen worden gebouwd. Voor kassen geldt dat als 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, dan kan er één woning worden teruggebouwd. Drie woningen is ook het maximum. De woningen moeten op de kavel worden gebouwd, tenzij bouw op een andere locatie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Afwijken van de genoemde maatvoering en saldering door de algehele sloop op meerdere percelen samen te voegen is mogelijk, mits dit leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. De vraag of sprake is van meer kwaliteit is een verantwoordelijkheid van de gemeente. In de Provinciale Structuurvisie is het plangebied aangeduid als kernzone in het landelijk gebied. Een uitsnede van de nieuwe plankaart is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede plankaart Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Conclusie

Het plan voorziet in een plan dat stedenbouwkundig aansluit bij de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied, waarbij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. welke laatstelijk in gebruik is geweest als caravanstalling. Overeenkomstig de ruimte-voor-ruimteregeling zijn slechts twee compensatiewoningen mogelijk naast de twee bestaande bedrijfswoningen. Gelet evenwel op de hoeveelheid inmiddels gesloopte bebouwing, is een vijfde woning te rechtvaardigen omdat er net niet wordt voldaan aan de hoeveelheid sloop, maar er wel sprake is van extra toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend plan voorziet hierin middels te realiseren doorzichten naar de Kleine Plas, een nieuwe recreatieve verbinding, de aandacht voor landschappelijke waarden en uitbreiding van waterberging. Voorts wordt een recreatieve verbinding toegevoegd en wordt de waterberging uitgebreid. Ook is er bijzondere aandacht voor het herstel van landschappelijke waarden. Dit is nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan, dat in paragraaf 3.5 wordt beschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit. In artikel 4.7 van de Verordening zijn de in de Structuurvisie opgenomen nieuwe (woon-)functies (in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling) voor stoppende agrarische bedrijven verankerd.

In de toelichting is opgenomen dat de inhoud van bestaande woningen in het landelijk gebied 600 tot 800 m³ kan bedragen. De maximale inhoudsmaat moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Voor nieuwe woningen in het kader van de ruimte voor ruimteregeling gelden nagenoeg dezelfde voorwaarden.

Conclusie

Het plangebied is aangeduid als 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'kernzone' en valt in het Groene Hart. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling overeenkomstig de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimteregeling, met dien verstande dat slechts twee compensatiewoningen zijn toegestaan (in plaats van drie). Daarnaast worden twee (inmiddels gesloopte) bedrijfswoningen vervangen. Gelet op de hoeveelheid inmiddels gesloopte bebouwing, is een vijfde woning te rechtvaardigen omdat er net niet wordt voldaan aan de hoeveelheid sloop, maar er wel sprake is van extra toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. De verdere toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling wordt beschreven in paragraaf 3.4.

In hoofdstuk 3.5 wordt het herstel van landschappelijke waarden nader toegelicht. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting wordt aangetoond dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het voorliggende bestemmingsplan sluit dan ook aan op de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid. Mitsdien is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan 2005 - 2015

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan 2005-2015 (RSP) vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het plan vormt de basis voor de in 2006 opgestelde uitvoeringscontracten tussen de gemeenten die samenwerken in het BRU.

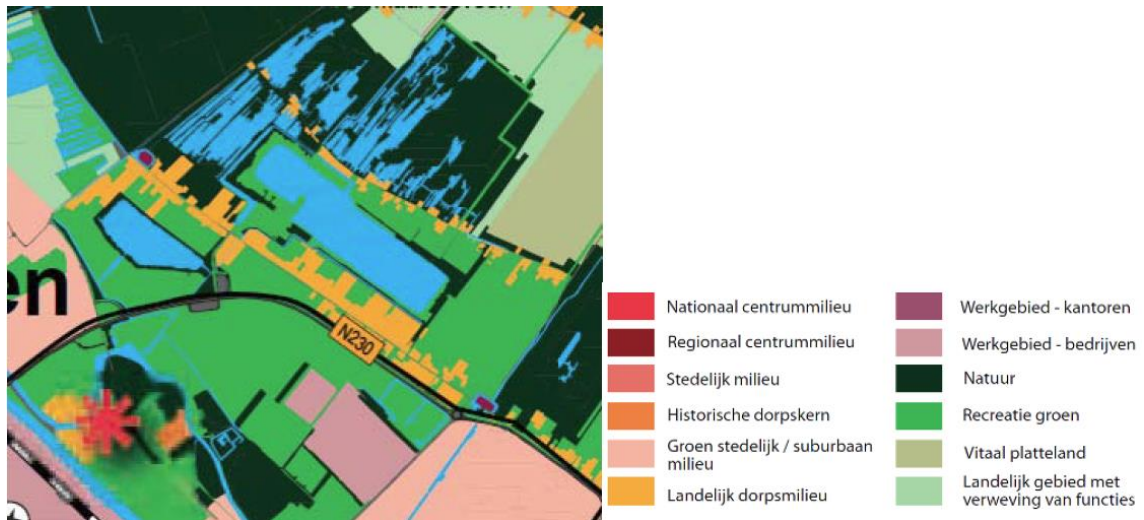
De regio wil in de gebieden waar landbouw de primaire functie blijft, een goed landbouwperspectief bieden. Initiatieven op het gebied van recreatie, recreatief medegebruik en de specifieke benutting van cultuurhistorische waarden, dragen bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Ook de toevoeging van zeer extensieve woonmilieus kan een impuls geven, mits

de landelijke functies niet onder druk komen te staan. De kleinschalige, afwisselende en landschappelijk waardevolle gebieden met extensieve landbouw nog steeds als hoofdfunctie, kennen een sterke verweving van functies. In deze zogenaamde regionale verwevingsgebieden is ruimte voor de toevoeging van woon- en werkfuncties op perceelsniveau, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen. De eventueel toe te voegen rode elementen moeten wel een versterkend effect hebben op de bestaande landschappelijke structuur.

Grootschalige woningbouw is in het plangebied niet voorzien. Wel zijn kleinschaligere ontwikkelingen mogelijk. Zeker als daarmee de groenblauwe structuur versterkt kan worden, bijvoorbeeld in het kader van 'rood voor groen'.

Conclusie

Deze planontwikkeling is in overeenstemming met het Regionaal Structuurplan, omdat woningbouw conform de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling plaatsvindt en er sprake is van een versterking van de groenblauwe structuur richting de Kleine Plas.



Figuur 4: Uitsnede Regionaal Structuurplan 2005-2015.

2.3.2 Waterbeheerplan

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (afgekort Waterschap) heeft een waterbeheerplan vastgesteld. Dit plan, genaamd "Werken aan water in en met de omgeving" geldt voor de periode 2010-2015. Hierin staan de taken en ambities van het waterschap beschreven. Het waterschap zet zich in de periode 2010-2015 in voor veiligheid, voldoende water, schoon water en daarnaast voor maatschappelijk (neven)taken. Het waterschap zet vooral in op samenwerking met de omgeving. De kerntaken van het waterschap zijn: veiligheid, droge voeten en schoon water, mogelijk nog zuiveren afvalwater en trekker KRW maatregelen. Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Het beleid is gericht op een integrale benadering van het watersysteem, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige klimaatsveranderingen en meerlaagse veiligheid.

Conclusie

De planontwikkeling zal rekening houden met de uitgangspunten van het waterbeheerplan op het gebied van peilbesluit en waterinrichtingsplan. Hieromtrent zal overleg worden aangegaan met het Waterschap.

2.4 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de Structuurvisie Maarssen, Beleidskader Herenweg-Gageldijk e.o., Welstandsbeleid en Duurzaam Bouwen.

2.4.1 Structuurvisie Maarssen

Structuurvisie "Cultuurhistorie en kwaliteit" 2005

De ruimtelijke structuurvisie van Maarssen is door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Maarssen op 27 juni 2005 vastgesteld. Het accent van de ruimtelijke structuurvisie ligt op cultuurhistorie en kwaliteit. Die keuze is de keuze voor het leggen van een verband tussen cultuurhistorie en kwaliteit enerzijds en ruimtelijke ontwikkeling anderzijds.

Het plangebied van de Maarsseveense Plassen valt geheel binnen het buitengebied. Voor een deel verdwijnt daar de landbouw. De functies in het buitengebied die de plaats van de landbouw innemen, of daarmee een combinatie vormen, zijn natuur, recreatie en landschapsbeheer. Daarnaast zijn er de lintbebouwingen en de boerderijen die een bijdrage kunnen leveren aan extensief wonen en specifieke vormen van werken. De visie van Maarssen sluit op hoofdlijnen aan bij de visie van de provincie. Wat voor Maarssen in het klein geldt, namelijk dat vanwege het behoud van de leefomgeving en het landschap slechts beperkt wordt gebouwd, geldt voor de provincie in het groot, namelijk het beschermen van het Utrechtse landschap door weinig woningbouw. Centraal staat de gedachte aan behoud van het landschap en terughoudendheid bij woningbouw in het buitengebied. Nieuwbouw zal altijd moeten worden gezien in het kader van functiewijziging in relatie tot de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling.

Conclusie

Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie, omdat functiewijziging conform de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling plaatsvindt.

2.4.2 Beleidskader Herenweg-Gageldijk e.o.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om voor het plangebied van het bestemmingsplan "Herenweg-Gageldijk e.o." een herziening op te stellen. Dit gebied betreft de stedelijke randzone in het oostelijk deel van het landelijke gebied van de kern Maarssen. Binnen het plangebied liggen de Herenweg, de Gageldijk en een klein deel van de Maarsseveensevaart. Het gaat hier om het meest verstedelijkte stukje landelijk gebied van Maarssen. De hoofdfuncties van het gebied zijn:

- dag- en verblijfsrecreatie;
- extensief wonen;
- agrarische doeleinden al dan niet in combinatie met nevenfuncties;
- agrarisch aanverwante bedrijven zoals tuincentra, paardenhouderijen en hoveniers;
- bedrijven binnen de categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ter voorbereiding op de planherziening is het "Beleidskader Herenweg-Gageldijk e.o." (versie 30 augustus 2011) opgesteld om aan te geven waarvoor een conserverende lijn in het plangebied wordt gekozen en waar richting en ruimte wordt gegeven voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Hierbij wordt onder andere ingegaan op vrijkomende (agrarische) gebouwen, niet-agrarische bedrijven, wonen en recreatieve functies. Dit beleidskader vormt een onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan. De provincie heeft met dit beleidskader ingestemd.

Beleidskader Herenweg-Gageldijk

De verscheidenheid aan functies en bebouwingstypologieën zorgen voor een zeer diffuus en rommelig beeld van het plangebied. De handhaving en versterking van de aanwezige kwaliteiten (onder andere landschappelijk en cultuurhistorisch) van de lintbebouwing aan de Maarsseveensevaart, Herenweg en Gageldijk is gewenst. Hiertoe dient onder andere de beeldkwaliteit van deze bebouwingslinten (onder andere groene uitstraling van de (voor)tuinen, vrijstaande/ vrijliggende (woon)bebouwing langs de Herenweg-Gageldijk, doorzichten) te worden onderkend. De bestaande waarden dienen zoveel mogelijk te worden beschermd en versterkt.

Een omvorming van de bestaande (niet-)agrarische bedrijvigheid en glastuinbouwbedrijvigheid blijkt noodzakelijk en gewenst om een slag te kunnen slaan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Deze omvorming zal tevens kunnen fungeren als oudedagvoorziening, waardoor bedrijfsbeëindiging voor ondernemers ook financieel mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is er dus sprake van een streven om niet-gewenste functies zoals glastuinbouw en niet-agrarische

bedrijvigheid om te zetten naar meer gewenste functies zoals wonen en kleinschalige recreatie. Dit streven is conform het gemeentelijk en provinciaal wensbeeld. Overigens mag dit streven geen afbreuk aan de huidige rechten van de ondernemers en agrariërs doen.

Globaal betekent dit voor de lintbebouwing langs de Maarsseveensevaart dat het lint blijft fungeren als herkenbaar structurelement in het landschap en het ruime karakter van de Maarsseveensevaart wordt behouden. Ook toename van doorzichten naar de achterliggende Kleine Plas is gewenst voor het beleven van meer openheid.

Wonen

In het plangebied is een groot aantal burgerwoningen aanwezig. Conform het gemeentelijk beleid geldt een maximale inhoudsmaat voor een burgerwoning. Bijgebouwen zijn toegestaan van maximaal 50 m² en onder voorwaarden tot ten hoogste 80 m². Deze maatvoering volgt uit de regeling van de gemeente Stichtse Vecht voor burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente.

Toevoegen nieuwe woningen

Op basis van onder andere het provinciale beleid kan in de lintbebouwingen, zoals het plangebied, niet zonder meer nieuwe burgerwoningen worden gebouwd omdat de deze gebieden buiten de provinciale rode contour liggen. Nieuwbouw zal altijd moeten worden gezien in relatie tot ruimtelijke kwaliteitswinst. De provinciale ruimte-voor-ruimteregeling dient hiervoor als leidraad, met dien verstande dat een ruimte-voor-ruimtetwoning op sommige plaatsen ook mogelijk moet zijn in de 2e lijn of ensembleontwikkeling.

Uitwerking deelgebied Maarsseveensevaart

Op basis van de aanwezige kwaliteiten van dit deelgebied wordt hier onder andere ingezet op behoud en creatie van doorzichten. Het plangebied kent geen open ruimten die behouden dienen te worden. Het creëren van een doorzicht (visuele relatie) bij ontwikkeling tussen de Kleine Plas en de Maarsseveensevaart is gewenst en past naadloos in de visie van o.a. het LOP. Waar mogelijk kan er een invulling van recreatieve padenstructuur worden vormgegeven (LOP). Het huidige verkavelingspatroon dient uitgangspunt te zijn voor deze ontwikkeling. Het groene karakter van het lint en de vaart blijft behouden. Gelet op de ligging direct naast de kern van Maarssen blijft het huidige gemengde woonmilieu overwegend behouden. De ontwikkeling van woningen past, gelet op positie, hoogte, architectuur en nokrichting binnen het lint.

Voorkeur is om in de 1e lijn te bebouwen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de ontwikkeling creëert doorzichten (zoekgebied doorzicht op afbeelding);
- de ontwikkeling is in lijn met het verkavelingspatroon;
- de ontwikkeling past binnen het lint;
- de ontwikkeling krijgt een groene inpassing.

Gezien het bebouwingsbeeld geniet ontwikkeling als boerderijensemble niet direct de voorkeur boven 2e lijn bebouwing. Bij ontwikkeling van de 2e lijn gelden de volgende voorwaarden:

- zie voorwaarden ontwikkeling 1e lijn;
- de ontwikkeling niet lijdt tot een tweede lint achter het bestaande lint;
- de ontwikkeling de bestaande verkavelingstructuur versterkt, hierbij dient het aspect water meegenomen te worden.

Conclusie

De planontwikkeling maakt een doorzicht mogelijk naar de Kleine Plas door zowel woningbouw in de 1e lijn als 2e lijn te realiseren. De ontwikkeling krijgt bovendien een groene inpassing waarbij voldoende extra aandacht is besteed aan het aspect water.



Figuur 5: uitsnede Maarsseveensevaart.

2.4.3 Welstandsbeleid

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente Stichtse Vecht. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke zoals die in de bestaande situatie worden uitgesproken. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet te veel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

In de gemeente kunnen op basis van de ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken 11 deelgebieden worden onderscheiden. Deze deelgebieden vallen niet altijd samen met de grenzen van de bestaande bestemmingsplannen. Een aantal lijnvormige structuren en gebieden zijn in cultuurhistorisch opzicht waardevol en zullen eigen gebiedsgerichte welstandscriteria kennen.

Voor het plasseengebied en de lintzone langs de Maarsseveensevaart geldt hier het reguliere welstandsniveau, met uitzondering van het recreatiegebied ten zuiden van de Westbroekse Binnenweg en aan de Gageldijk, waarvoor het basis welstandsniveau geldt. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van deze kwaliteit.

Conclusie

De planontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en zal voldoen aan het door de gemeente vastgestelde welstandsbeleid.

2.4.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik). Ook het gebruik van niet logende bouwmaterialen valt onder de noemer duurzaam bouwen. Dit is van

belang voor de waterkwaliteit. In de waterparagraaf (paragraaf 4.2) wordt hierop ingegaan. Tevens zal hierin aandacht worden besteed aan waterhuishoudelijke aspecten.

Duurzaam bouwen dient als uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd, o.a. om de doelstelling van het Klimaatbeleid te halen met betrekking tot een verlaging van 4% à 8% van de EPC-waarde.

Duurzaamheid en duurzaam bouwen heeft de gemeente hoog in het vaandel staan. De mogelijkheden voor duurzaam bouwen dienen bij elke project gezien worden. Eén van de mogelijkheden om hieraan invulling te geven is het gebruik van GPR-Gebouw. GPR-Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door GPR-Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. De gemeente hanteert als uitgangspunt een score van tenminste 7 voor alle thema's volgens de meest recente versie van GPR-gebouw. De gemeente stelt voor dit project ook een sublicentie beschikbaar.

Conclusie

De uitvoering van de woningbouw zal plaatsvinden overeenkomstig de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de door de gemeente gehanteerde beleidsuitgangspunten op het gebied van Duurzaam Bouwen.

2.5 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat de mogelijkheden worden benut om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te verbeteren. Ten behoeve hiervan heeft het rijk aan de provincies gevraagd om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. Onderhavig plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, omdat met deze ontwikkeling verder geen rijksbelangen zijn gemoeid.

In de provinciale Structuurvisie is het gebied buiten de zogenaamde rode contour gelegen. De planopzet is zodanig gekozen dat verrommeling van het waardevol bebouwingslint wordt tegengegaan. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij zowel de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied (met doorzichten naar de Kleine Plas) als bij de bebouwingstypologie langs het lint aan de Maarsseveensevaart in Maarssen. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals is vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening. Mitsdien is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale belangen.

De planontwikkeling past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, omdat voormalige niet-agrarische bebouwing wordt gesaneerd. Het oprichten van de gevraagde compensatiewoningen is mitsdien in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. De woningen worden op een landschappelijke wijze ingepast. Doorzichten naar de Kleine Plas worden verbeterd. Een recreatieve verbinding wordt toegevoegd. Waterberging wordt uitgebreid. Er is bijzondere aandacht voor het herstel van landschappelijke waarden.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie plangebied en omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het zogenaamde Vechtplassen. Begrensd door strakke historische lijnen strekt zich ten oosten van de Vecht een grootschalig veenontginningslandschap uit. De Weersloot-Hollandse Rading is de oude scheiding tussen Holland en het Sticht en deelt twee verschillende landschappen: De Loosdrechtse turfontginningen met de veer- en waaivormige verkaveling en de Oostvechtse veenontginningen met extreem lange, optrekkende percelen.

Karakteristiek voor de Oostvechtse ontginningen zijn de lange, doorgaande kavels en het stelsel van dwarskaden die opeenvolgende ontginningsstadia laten zien. De met de ontginning opschuivende, 'wandelende' dorpen hebben zich in de zestiende eeuw aan de laatste dwarskaden gefixeerd (Tienhoven, Westbroek en Maartensdijk). Mede door de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie met haar inundatiegebieden hebben zich hier geen grootschalige droogmakerijen voorgedaan, op de Bethunepolder na. De forten op de kruisingen van de ontginningslijnen met de zijkaden van de verschillende ontginningsblokken vormen de zichtbare elementen van de waterlinie.

De Vecht is ruim vierduizend jaar geleden ontstaan als aftakking van de toen als duizend jaar bestaande Oude Rijn. Vanaf die periode is ten oosten van de Vecht onder natte omstandigheden een meters dik hoogveenpakket gevormd. Aan de voet van de Heuvelrug heeft het veen de pleistocene dekzanden overdekt met een laag die naar het oosten toe steeds dunner werd.

Acht- tot tienduizend jaar geleden, nog voor de veengroei, woonden er al mensen in het gebied van de Vechtplassen. Het waren jagers en verzamelaars die voor het opslaan van hun kamp de hogere en drogere dekzandruggen opzochten. Onder het veenpakket kunnen dan ook sporen van bewoning uit het Mesolithicum worden aangetroffen. Verwacht wordt dat onder het veenpakket de resten over het algemeen goed zijn geconserveerd.

De afdamming van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede in 1122 was een geniale zet van de bisschop. Hierdoor konden niet alleen de komgronden in het Kromme Rijngebied ontgonnen worden, maar ook de moerassen ten oosten van de Vecht. Door de afdamming zakte in de Vecht het waterpeil en werd afwatering van het veen gebied op de rivier gemakkelijker. De ontginning moet aanvankelijk onder centrale regie hebben gestaan, vanuit het klooster Oostbroek bij De Bilt werd langs de oostelijke Vechtoever in één lange, doorlopende lijn de Hoofddijk met een wetering aangelegd, tot aan De Klop bij de Vecht. Haaks erop werd als afwateringswetering van het veengebied de Klopvaart gegraven. Vervolgens werd in rechtse lijn de Hoofddijk doorgetrokken met de Groeneweg en de Zogwetering, tot aan een oude meander van de Vecht bij het huidige Tienhovensch Kanaal. Deze eerste ontginningsbasis is tenslotte met de Scheendijk (voorheen Zogdijk) voortgezet tot aan de weersloot, een afwateringswetering op de Vecht boven Breukelen.

De Hoofddijk (hoofd=hoeve) werd omstreeks 1125 opgeworden als basis voor de noordwaartse ontginning. Als achterkade van deze eerste verkaveling werd in een tweede doorlopende lijn de Blauwkapelse Weg, Voordorpse Dijk, Gageldijk Veenkade, Kalverstraat aangelegd. Deze kade werd benut als vertrekpunt voor de tweede ontginningsslag. Aan de noordzijde daarvan werden boerderijen gesticht. Omstreeks 1275 was de achtergrens van de tweede slag bereikt. Met een derde ontginningsslag werd omstreeks 1350 de Nieuwe Wetering bereikt, een vierde volgde in de vijftiende eeuw met de Maartensdijk. Met de aanleg van nieuwe dwarskade schoven ook de bewoningslinten op richting 't Gooi. Uiteindelijk bereikte men in de zestiende eeuw na vier of vijf ontginningslagen de Gooise achtergrens. De 'wandelende dorpen' kwamen tot stilstand. Langs de laatste ontginningsbases ontstonden de lintdorpen Maartensdijk, Westbroek, Oud-Maarsseveen en Tienhoven. De bewoning van het gebied in de vorm van tweezijdige linten werd hier geconcentreerd vanwege het voorkomen van een strook dichter aan de oppervlak gelegen zand als stevige ondergrond.

Een belangrijke ingreep in de negentiende eeuw was de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op de ontginningsbases werden forten gebouwd die de droogblijvende scheikaden van de ontginningen moesten beschermen. Voorbeelden zijn de forten De Klop en Tienhoven op de Hoofddijk, de forten Voordorp, Blauwkapel, de Gagel en Maarsseveen op de Gageldijk en fort Ruigenhoek op de Groenedijk.

In het gebied is vanaf het begin van de 20e eeuw zeer geleidelijk aan tuinbouw ontstaan als de belangrijkste vorm van bestaan. De nabijheid van de afzetmarkt Utrecht maakte het mogelijk de verbrokkelde restanten grond op voorlanden en legakkers rendabel te maken. Door de slechte bereikbaarheid van de percelen vond de tuinbouwontwikkeling echter traag plaats.

Door de ruilverkaveling vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw, de aanleg van de Kleine Plas en Maarsseveense Plassen en de verbreding van de dwarsdijken Herenweg en Gageldijk is veel van het karakteristieke, oude landschap verloren gegaan. Het was de bedoeling dat dit een grootschalig tuinbouwgebied zou worden. Al snel na de oplevering van het ruilverkavelingsgebied bleek echter dat de mogelijkheden voor de tuinders in dit gebied marginaal waren en dat zij de concurrentiestrijd met het 'Westland' niet aan konden. Provincie en gemeente gaven begin jaren 70 van de vorige eeuw in dit kader ruimte om tuinbouwgrond om te zetten naar verblijfsrecreatieve terreinen en volkstuinen. De behoefte vanuit de stad naar bedrijfsruimte, opslagruimte en woningen zorgde er daarnaast voor dat een uitgebreid scala van stadsrandactiviteiten zoals caravanstallingen, transportbedrijven, kleine industriële bedrijven, opslag, autobedrijven, maneges, tuincentra, etc. ontstonden.

Vanaf eind jaren 60 tot heden is een situatie ontstaan die kan worden omschreven als een stedelijke randzone met alle positieve en negatieve kanten daarvan. Ten gevolge van de ligging van het plangebied, de aanwezigheid van de Maarsseveense Plassen en de ruimtelijke situatie is er sprake van een grote verstedelijkingsdruk. Deze laat zich gelden in de zones nabij de bebouwing van Maarssen Dorp en vanwege de nabijheid van de gemeente Utrecht ook in de zones nabij de lintbebouwing. Door deze verstedelijkingsdruk komen de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden in de knel. Ook wordt de oorspronkelijke agrarische hoofdfunctie van het gebied steeds meer verdrongen maar dit wordt beschouwd als een toelaatbaar proces. Gelet op de stedelijke druk in het gebied ligt het voor de hand dat zich in de komende tien jaar functieveranderingen zullen aandienen. Deze veranderingen zijn toelaatbaar, mits de functieverandering geen vermindering van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg heeft en ook een bijdrage aan die waarden wordt geleverd. Dit bestemmingsplan, dat een beperkte woningbouwontwikkeling in een groene setting mogelijk maakt, is hiervan een voorbeeld.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Ruimtelijke structuur

De Maarsseveensevaart, als uitvalsweg vanuit Maarssen, kan door zijn ligging haaks op de Herenweg en de open ruimte daartussen als een apart deelgebied worden aangemerkt. Komende vanuit Maarssen wordt het straatbeeld bepaald door bebouwing, zijn kassen en burgerwoningen al dan niet met kleinschalige bedrijven. Het oorspronkelijke landschapsbeeld met bijbehorende verkaveling wordt hier niet beleefd, terwijl dat, hetzij in beperkte mate, nog wel aanwezig is. De Maarsseveensevaart oogt als een ruime weg, mede door het brede vrijliggende fietspad, de relatief kleine bomen en de watergang langs de weg.

De bebouwing ligt hier in de eerste lijn, wat een doorkijk naar het achterliggende gebied richting Kleine Plas blokkeert. Uitzondering van de 1e lijns bebouwing zijn kassencomplexen aan de zuidzijde van dit deelgebied. Hierdoor is bebouwing aanwezig vanaf de Maarsseveensevaart tot aan de Kleine Plas. Gezien de ligging tegen de kern Maarssen aan en omdat hier sprake is van een stedelijke randzone is dit ook niet storend. De (relatief smalle) percelen met bebouwing liggen haaks op het oorspronkelijke verkavelingspatroon (slagenverkaveling). De bebouwing op de percelen liggen iets terug, met de woning aan de voorzijde en bijgebouwen of bedrijfsbebouwing daarachter. De woningen hebben over het algemeen 1 laag met kap en verschillen in architectuur en nokrichting.

De kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn het ruime karakter van de Maarsseveensevaart, de ruime opzet van de woningen en bedrijven en de daarbij horende relatie tot de groene wand rondom de Kleine Plas.

Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in de stedelijke uitloopzone van Maarssen. Gezien de ligging en aantrekkelijkheid van het plangebied is het aantal burgerwoningen in de loop der jaren toegenomen. Bovendien zijn veel voormalige bedrijfswoningen, na bedrijfsbeëindiging, omgezet naar reguliere burgerwoning. Door het gehele plangebied heen, maar met name aan de Maarsseveensevaart en Herenweg, zijn nu burgerwoningen aanwezig.

Het perceel Maarsseveensevaart 90 is groot circa 2 hectare. Tot voor enkele jaren geleden stonden hier meerdere kassen, loodsen en (twee) bedrijfswoningen met een oppervlakte van in totaal 10.572 m². De kassen en loodsen waren in gebruik voor caravanstalling. De loodsen en kassen vormden door de grote maat en schaal een aantasting van het oorspronkelijke open slagenlandschap. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Alleen de huidige woning op nummer 90 staat er nog. Het resterende gebied is momenteel onbebouwd.

Door het verdwijnen van de caravanstalling is er weer lucht ontstaan in het lint van de Maarsseveensevaart. De relatie met het achterliggende landschap kan worden hersteld. Tegelijkertijd kan een kwaliteitswinst worden behaald op het gebied van wonen, waterberging, natuur en recreatie.



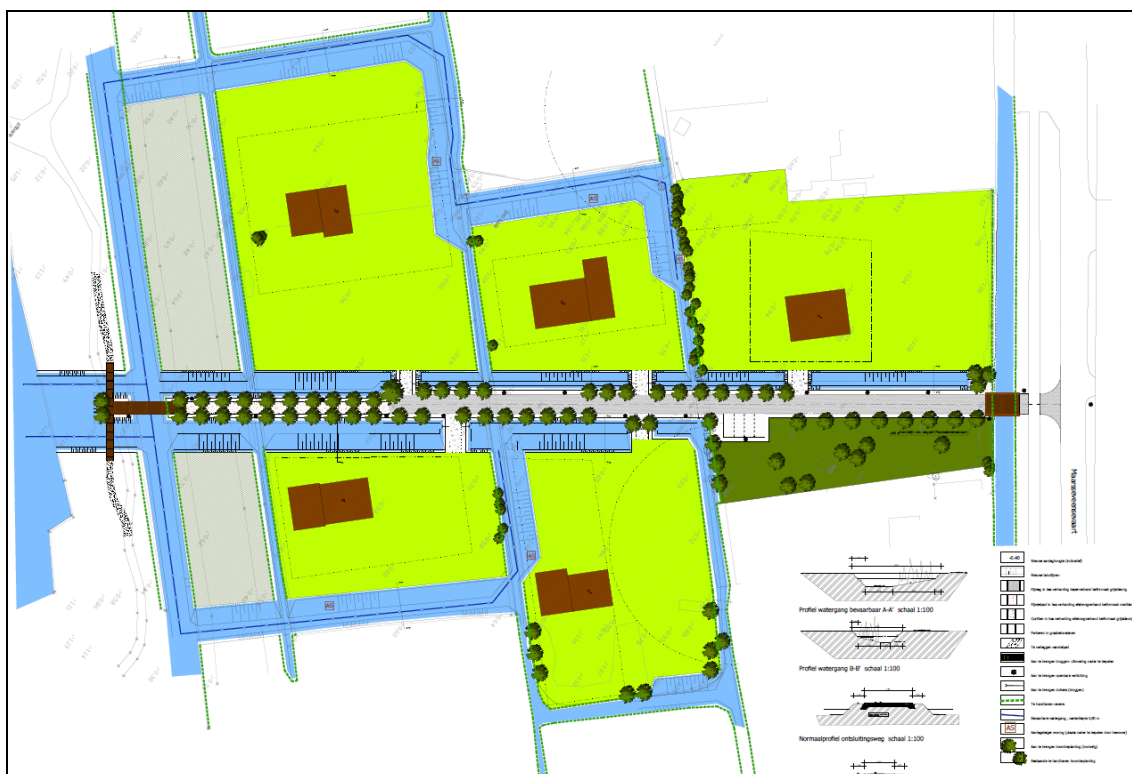
Het plangebied met de voormalige bedrijfsbebouwing.

3.3 Planbeschrijving

De herontwikkeling van het perceel Maarsseveensevaart 90 ziet toe op de realisatie van vijf woonkavels, een recreatieve langzaam verkeersverbinding, watergangen en het vergroten van de landschappelijke- en natuurwaarden op de locatie.

De vijf woonkavels zijn gesitueerd op elk een eigen 'wooneiland' en kennen naast een hoogwaardige beeldkwaliteit een hoge mate van indelingsvrijheid voor de in Particulier Opdrachtgeverschap te realiseren vrijstaande woningen en bijgebouwen. Op verschillende manieren wordt de kwaliteit van het gebied naar een hoger plan getild. In de eerste plaats zal middels een zichtlijn en een wandelpad een fysieke en zichtrelatie worden geïntroduceerd tussen de Maarsseveensevaart en de Kleine Plas. De ecologische en landschappelijke waarden worden versterkt door het uitbreiden en verbeteren van de in het gebied aanwezige watergangen (zie figuur 6).

Het doel van dit bestemmingsplan is om de kaders van deze ruimtelijke ontwikkeling vast te leggen en zo de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling te waarborgen, zonder de indelingsvrijheid van de kavels al te veel in te perken. In het beleidskader zijn de maatwerkoplossingen verder uitgewerkt.



Figuur 6: verkavelingsschets De Klyne Plas.

3.4 Ruimte voor Ruimteregeling

Bij de beoordeling van het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van vijf (compensatie)woningen dient te worden aangetoond dat het verzoek voldoet aan de provinciale voorwaarden, zoals genoemd in de in de provinciale (ontwerp) Ruimtelijke Verordening genoemde voorwaarden. De sloopeisen luiden als volgt:

- sloop van 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing: bouw van één woning is toegestaan;
- sloop van 2.500 m² tot 4.000 m² aan bedrijfsbebouwing: bouw van twee woningen is toegestaan;
- sloop van 4.000 m² of meer aan bedrijfsbebouwing: bouw van drie woningen is toegestaan.

Voor kassen geldt dat als 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, dan kan er één woning worden gebouwd.

Afwijking van de genoemde maatvoering is mogelijk als dat leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit. Hierbij moet worden gedacht aan:

- herstel van landschapselementen;
- versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur (agrarisch cultuurlandschap);
- oplossingen voor de wateropgave;
- realisering van wandel- en recreatiemogelijkheden;
- verbetering van het woonmilieu in een aangrenzende kern.

Doel van de "sloopeis" is niet alleen het verminderen van de bebouwing in het landelijk gebied maar ook het voorkómen dat bebouwing achterblijft die ruimtelijk ongewenst gebruik uitlokt. Op grond van deze (ontwerp) Regeling is overeenkomstig de onderstaande berekening zondermeer het oprichten van twee compensatiewoningen mogelijk. Daarnaast kunnen twee inmiddels gesloopte woningen worden teruggebouwd.

<u>Te slopen glasopstanden</u>	
• Maarsseveenveert 90	7.983 m ² = 1 compensatiewoning
<u>Te slopen bedrijfsloodsen</u>	
• Maarsseveenseveert 90	2.268 m ² = 1 compensatiewoning
<u>Te vervangen woningen</u>	
• Bestaande (inmiddels gesloopte) woningen	2 = 2 woningen

Het oprichten van een derde compensatiewoning is op grond van de in de Regeling genoemde voorwaarden mogelijk, omdat het beleid primair gericht is op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied en verrommeling wordt tegengegaan. Hierbij is in aanmerking genomen dat nagenoeg wordt voldaan aan de eis om een extra compensatiewoning te mogen realiseren in verband met de gesloopte bedrijfsloodsen (een tekort van slechts 214 m²) en het restant aan gesloopte glasopstanden (een surplus van 2.983 m²). Bovendien is sprake van herstel van landschapselementen, doordat het zicht op de Kleine Plas wordt hersteld en wandel- en recreatiemogelijkheden worden gerealiseerd. Hierdoor is sprake van een extra kwaliteitsimpuls.

3.5 Landschappelijk inpassing

De bestaande slagenstructuur dient als ruimtelijke begrenzing op kavelniveau en wordt in voorliggend plan gerespecteerd. Dit wordt versterkt door het grotendeels in stand houden van de bestaande knotwilgenrij parallel aan de Maarsseveenseveert. Hiermee passen de wooneilanden zich aan de omgeving aan. Met de ontsluiting van het plangebied en het daarachter gelegen recreatiegebied, wordt een duidelijke zichtlijn naar de Kleine Plas gecreëerd welke haaks op de Maarsseveenseveert staat. Hiermee wordt een nadrukkelijke wens ingewilligd van zowel de gemeente Stichtse Vecht als het Recreatieschap om een visuele en fysieke verbinding tussen de Maarsseveenseveert en de Kleine Plas te maken. Hiermee wordt een voorheen 'onzichtbaar' element in het landschap (de Kleine Plas) weer zichtbaar gemaakt, wat uitnodigt om gebruik te maken van de recreatiemogelijkheden die de Kleine Plas en omgeving bieden. Vanaf deze ontsluitingsweg kan de recreant de herstellende zichtlijnen van het slagenlandschap ervaren vanuit een plek die eerder ontoegankelijk was. Door toepassing van gebiedseigen beplanting in het plangebied en het creëren van natuurvriendelijke oevers worden de aanwezige ecologische waarden van het gebied verder versterkt, waardoor het plan meer op gaat in haar omgeving.

3.6 Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Stichtse Vecht heeft een "Beeldkwaliteitsplan Herenweg-Gageldijk en omgeving" opgesteld. De gemeente wil met dit beeldkwaliteitsplan sturing geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied. Dit beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van nieuwe ontwikkelingen. Met dit beeldkwaliteitsplan kan de gemeente dan ook sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Op basis van de analyse in het rapport en de visie op de toekomst van het gebied zijn er vijf deelgebieden te onderscheiden. Per deelgebied worden richtlijnen gegeven waar nieuwe ontwikkelingen aan getoetst worden. Op pagina 34 en 35 van dit rapport worden de beeldkwaliteitseisen voor het deelgebied Maarsseveenseveert vrij uitgebreid uiteengezet. Het plangebied is gelegen binnen het laatstgenoemde gebied.

In aanvulling op dit beleidskader is voor onderhavige planontwikkeling een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (rapport 'Beeldkwaliteitsaspecten herontwikkeling Maarsseveenseveert 90' van februari 2013, bijlage 1), waarin uitgangspunten zijn geformuleerd ter waarborging van de landschappelijke karakteristiek. Dit beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het kaderstellend beleid voor dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

3.7 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Maarsseveensevaart. Deze is een gebiedsontsluitingsweg tussen Maarssen en Oud-Maarsseveen en loopt richting de Loosdrechtse Plassen en Nieuw Loosdrecht. De Maarsseveensevaart heeft een vrijliggend fietspad in twee richtingen. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande uitrit. Op de Maarsseveensevaart rijdt niet alleen verkeer met herkomst of bestemming Maarssen, maar ook doorgaand verkeer.

Via de noordoostelijk gelegen Herenweg, begeeft men zich naar de provinciale weg N230. Dit kan eveneens via Sweserengseweg, die aan de rand van Maarssen-Dorp ligt. De N230 sluit aan op rijksweg A2 (Amsterdam-Utrecht) enerzijds en (via Utrecht) op de rijksweg A27 (Utrecht – Hilversum) anderzijds. De woningen worden ontsloten vanaf een nieuw haaks aan te leggen ontsluitingsweg op de Maarsseveensevaart (zie figuur 6). Hiermee ontstaat tevens een doorkijk naar de Kleine Plas. De ontsluitingsweg wordt gecombineerd met een fiets-/wandelmroute naar de Kleine Plas.

Verkeersgeneratie

De bouw van deze woningen zal verkeersbewegingen met zich mee brengen. De verkeersgeneratie volgens CROW-richtlijnen is 8,6 per woning per etmaal. In totaal gaat het om 43 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een deel zijn deze verkeersbewegingen al aanwezig die de huidige functie met zich mee brengt. Het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze woningen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Maarsseveensevaart.

Parkeren

Op basis van de richtlijnen van CROW leidt het huidige programma tot gemiddeld 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit aantal is exclusief parkeerplaatsen voor bezoekers en exclusief garages. Bij parkeren op eigen terrein is rekening gehouden met minimale maatvoering om gebruik van parkeerruimte en garage mogelijk te maken. De parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Parkeerkencijfers woningen ASVV 2004

Categorie niet stedelijk/rest bebouwde kom	parkeerplaats/woning	inclusief bezoekers
Woning duur	2.2	0,3
Woning midden	1.9	-
Woning goedkoop	1.7	-

Op grond hiervan dienen 12,5 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen erf. Per woningen zullen op eigen terrein twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast worden ten zuidwesten van het perceel Maarsseveensevaart 90a (naast de loods) drie tot vijf openbare bezoekersparkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor zowel bezoekersparkeerplaatsen als recreanten, die een wandeling willen maken rondom de Kleine Plas.

Verkeersveiligheid

Bezoekers en bewoners van het plangebied kruisen bij het op- en afrijden van het terrein het fietspad dat langs de Maarsseveenseweg ligt. Veiligheid van (brom)fietsers en voetgangers dient niet in gevaar gebracht te worden bij het op- en afrijden van het terrein. Bij het inrichten van het openbaar gebied dient hiermee rekening te worden gehouden.



De Maarsseveensevaart (rechts het vrij liggende fietspad).



De Herenweg vanaf de Maarsseveensevaart.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor dit conserverende bestemmingsplan.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor dit bestemmingsplan betreffen M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van vijf woningen mogelijk gemaakt. Momenteel is het gebied ingericht als grasland. Gesteld kan worden dat sprake is van een geringe toename van het aantal woningen in het in een randzone nabij het binnenstedelijke gebied. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. In het kader van deze toetsing zijn alle Europese criteria bij deze beoordeling meegenomen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene

Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Gelet op het vorenstaande kan het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand 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

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bestaande milieubelastende activiteiten relevant kunnen zijn voor het plangebied. Deze nabij het plangebied gelegen bedrijven zijn in tabel 4.2 genoemd. In het plangebied zelf komen geen bedrijven voor.

Tabel 4.2: overzicht bedrijven nabij plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Glastuinbouwbedrijven	Tuinbouwweg 7 en 9	25 m	Op grond van Besluit glastuinbouw dient een afstand van 25 meter te worden aangehouden.
Combi Isolatie Maarssen B.V. (categorie 3.1)	Maarsseveensevaart 88	30 m	De dichtstbijzijnde woning ligt meer dan 30 m van het bedrijf.
Hofland Tuin- en Parkmachines (categorie 2)	Maarsseveensevaart 90a	10 m	De woningen liggen op een grotere afstand dan 30 meter.
Hoepel Transport VOF (categorie 3.1)	Maarsseveensevaart 7	30 m	De woningen liggen op een grotere afstand dan 50 meter.
Ammerlaan Wegvervoer V.O.F. (categorie 3.1)	Maarsseveensevaart 92	30 m	De woningen liggen op een grotere afstand dan 30 meter.

Glastuinbouwbedrijven Tuinbouwweg 7 en 9 Maarssen

Ten zuidwesten van het plangebied zijn twee glastuinbouwbedrijven gevestigd aan de Tuinbouwweg 7 en 9 in Maarssen. Deze bedrijven beschikken over een melding in het kader van het Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer (per 1 april 2002 is dit Besluit vervangen door het Besluit glastuinbouw milieubeheer). Op grond van dit Besluit dient een glastuinbouwbedrijf op een afstand van 25 meter te zijn gesitueerd van woningen van derden in

het buitengebied, wanneer deze is opgericht na de inwerkingtreding van het Besluit. Deze afstand bedraagt 10 meter, indien het tuinbouwbedrijf vóór de datum van inwerkingtreding van het Besluit, te weten 1 mei 1996, is opgericht. De geplande woningen zijn op een afstand van meer dan 25 meter gelegen van deze glastuinbouwbedrijven, zodat de bedrijfsvoering hiervan niet wordt beperkt door realisatie van de gevraagde woningen.



Links de Maarsseveensevaart, midden bestaande lintbebouwing en rechts het glastuinbouwbedrijf van de Tuinbouwweg 7

Combi Isolatie Maarssen B.V., Maarsseveensevaart 90

Dit bedrijf valt sedert 1 januari 2008 onder het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer', ofwel het Activiteitenbesluit. In casu is de bestaande situatie c.q. zijn de dichtstbijzijnde woningen van derden (Maarsseveensevaart 90 en 86) al maatgevend. Voor de nieuw op te richten woningen wordt minimaal dezelfde vrije afstand aangehouden, zodat de bestaande bedrijfsvoering van dit bedrijf niet wordt beperkt.

Hofland Tuin- en Parkmachines, Maarsseveensevaart 90a

Direct ten noordoosten van het plangebied is een groothandel en reparatie van tuinmachines gevestigd aan de Maarsseveensevaart 90a. Ook dit bedrijf valt vanaf 1 januari 2008 onder het zogenaamde Activiteitenbesluit. Voor de nieuw op te richten woningen wordt minimaal 30 meter afstand aangehouden, zodat de bestaande bedrijfsvoering van dit bedrijf niet wordt beperkt.

Hoepel Transport VOF, Maarsseveensevaart 9

Aan de overzijde van de Maarsseveensevaart bevindt zich een transportbedrijf. Dit bedrijf valt eveneens onder het Activiteitenbesluit. De dichterbij gelegen (recreatie)woningen zijn al maatgevend voor de huidige milieusituatie. Bovendien is de afstand tot de dichtstbijzijnde woning meer dan 50 meter.

Uit navraag bij de Milieudienst Noordwest Utrecht blijkt dat er geen overige milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van de vijf te realiseren woningen bekend zijn. Gesteld kan derhalve worden dat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende kan worden gegarandeerd. Vanuit milieuzonering bestaan daarom geen bezwaren tegen de beoogde woningbouwontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de aanwezige c.q. nieuwe milieugevoelige activiteiten.

4.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Maarsseveensevaart. Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. De weg is binnenstedelijk en heeft een

zonebreedte van 200 meter. In deze situatie is sprake van een bestaande weg en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door AV Consulting B.V. (rapportnummer AV.0312w-2 van 3 oktober 2012, bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai ter plaatse van voorste woning de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} wordt overschreden met 2,5 dB. Voor de overige woningen wordt wel voldaan aan de voorkeurswaarde (de voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} ligt op een afstand van 50 meter uit de weg). Het akoestisch rapport is als bijlage 1 toegevoegd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een verplaatsing van het bouwvlak van de voorste woning tot een afstand van 50 meter uit de weg niet mogelijk. Bron- en overdrachtsmaatregelen ten behoeve van het realiseren van één woning zijn in de regel niet doelmatig en vanuit financieel oogpunt niet rendabel. Dit betekent dat een hogere waarde van 50 dB(A) voor de voorgevel van de woning dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor de aan de weg gelegen woning, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen. Deze procedure zal gelijktijdig worden doorlopen met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal voor de woning een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen.

4.1.4 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is in 2001 een bodemsanering uitgevoerd. Het evaluatierapport van Lexmond Milieu-Adviezen B.V. (rapportnummer 00.21336/MJ van juli 2001) is hierna ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Utrecht. Bij brief van 29 augustus 2003, nummer 2002wem001733i hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht bericht dat het evaluatierapport (met de overige in de bijlage genoemde rapporten) laat zien dat de sanering voldoet aan het bepaalde in de provinciale beschikking tot instemming met het saneringsplan. Op basis hiervan concluderen Gedeputeerde Staten van Utrecht dat de sanering in voldoende mate is afgerond.

Op grond van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor realisatie van de woningbouwontwikkeling. Hierbij is tevens rekening gehouden met het feit dat na de sanering geen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. Ten behoeve van de aan te vragen omgevingsvergunning(en) voor het oprichten van woningen zal tijdig een actualiserend bodemonderzoek worden overlegd om de actuele bodemkwaliteit vast te leggen.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal de vergunningaanvrager de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2

µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek luchtkwaliteit

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool (die bij het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort) blijkt dat de jaargemiddelde concentratie fijn stof langs wegen binnen het plangebied in de huidige situatie overall onder de 30 µg/m³ ligt. De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ligt langs de maatgevende wegen in het gehele plangebied onder de 37 µg/m³. Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de grenswaarden uit de luchtkwaliteitswetgeving wordt voldaan. Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van slechts vijf woningen, die niet of 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Daarnaast is er geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden in het plangebied. Aldus wordt de realisatie van het bouwplan conform *Titel 5.2 van de Wet milieubeheer* toelaatbaar geacht.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding

van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen rijksweg (binnen 600 meter) of provinciale weg (binnen 200 meter) met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Volgens de "Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)" en de Belemmeringenkaart "infrastructuur" van het Streekplan ligt er in of bij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt voorts niet binnen het kader van externe veiligheid.

Er liggen in de nabijheid van het plangebied derhalve geen buisleidingen waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt voorts dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellinglimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Inrichtingen

Binnen de 10.6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het perceel zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

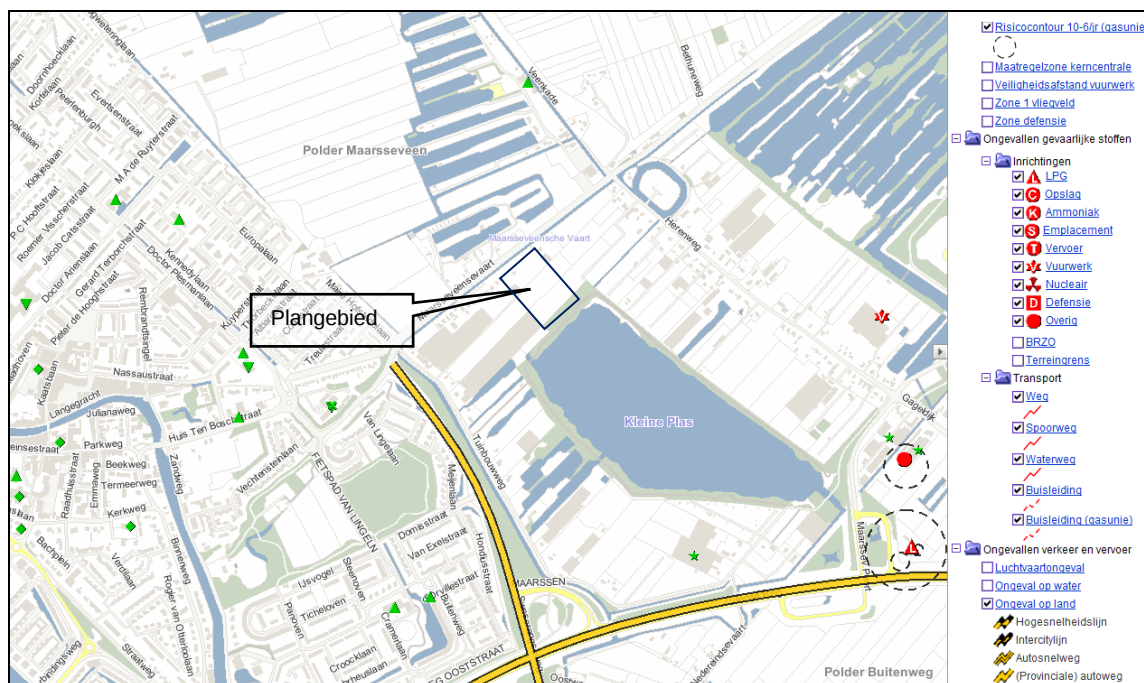
Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 8) zijn in de (directe) omgeving geen risicovolle bedrijven gevestigd.

Conclusie

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het vaststellen

van het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 8: uitsnede Risicokaart Utrecht.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken, waarbij rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. Voorts dienen de regels in het bestemmingplan in overeenstemming te zijn met de regels uit de Keur.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van 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. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om te kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. Het schoonhouden, scheiden en zuiveren is ook van belang voor de riolering.

Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand). Ook de meerlaagse veiligheid is een aandachtspunt die steeds actueler wordt.

Waterbeheerder

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (afgekort Waterschap). De uitvoerende taken worden verricht door Waternet. Het schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling. De initiatiefnemer voert de watertoets uit. Dit is min of meer een proces waarbij de waterbeheerder in een vroeg stadium wordt betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen die consequenties (kunnen) hebben voor het watersysteem, keringen en waterkwantiteit en -kwaliteit.

Waterbeheerplan 'Werken aan water, in en met de omgeving'.

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 17 juni 2010 het Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld. Het waterbeheerplan gaat in op de verantwoordelijkheden van het waterschap: zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Ook komen de maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap. Naast de reguliere taken (het beheren en onderhouden van het watersysteem, het zuiveren van afvalwater, het maken van waterinrichtingsplannen en peilbesluiten, het uitvoeren van waterhuishoudkundige projecten en het verlenen van vergunningen, handhaven en toetsen van plannen van derden) zijn in het Waterbeheerplan vijf thema's uitgewerkt om de waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dier en taken voldoende te blijven garanderen. Het waterschap zet zich in de periode 2010-2015 in voor *veiligheid, voldoende water* (hieronder vallen peilbeheer, waterberging, wateraan- en afvoer en grondwaterbeheer), *schoon water, verbeteren waterkwaliteit* (het op peil brengen van de waterkwaliteit van overige wateren die de functie van het betreffende gebied optimaal ondersteunt). Hierbij moet worden gedacht aan de omgang met afvalwater, het aansluiten van alle resterende huishoudens op de riolering binnen de planperiode en onderzoek naar de benutting van de energiepotentie van de rwzi's.

Naast deze kerntaken voert het waterschap enkele taken uit die nauw aan het waterbeheer zijn verbonden. Ingezet wordt vooral in op samenwerking met de omgeving om een positieve beleving van het water en het waterbeheer te geven.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de regio wil het waterschap vanaf de start aan tafel met provincies, gemeenten en particuliere initiatiefnemers. Het waterschap is proactief adviserend in ruimtelijke plannen en vervult waar mogelijk een partnerrol met brede kijk in alle projecten waar dit effectief is. Het waterschap heeft een aantal instrumenten tot zijn beschikking om het watersysteem op orde te houden. De belangrijkste zijn beheer- en onderhoud, behandeling van afvalwater, planvorming en peilbesluiten, realisatie, vergunningverlening, handhaving, planadvisering en beleidsvorming.

Keur AGV 2011

Momenteel geldt de Keur AGV 2011 van toepassing. Voor het keurgebied gelden bepalingen tot het onderhoud en gebruik van wateren, oevers en waterkeringen zowel bovengrond als in de grond.

Watersysteem

Het plangebied ligt in twee verschillende peilvakken. De Maarsseveensevaart heeft een ander peil dan de Kleine Plas. De grens tussen de peilgebieden ligt direct bij de Maarsseveensevaart die een peil heeft van NAP -1,3m in de winter tot -1,45 in de zomer. Het peil van de Kleine Plas en in de sloten tussen Maarsseveensevaart en Kleine Plas is NAP-1,25m, jaarrond.

Het peil in het plangebied is hetzelfde als die van de Kleine Plas. Dit betekent dat er vanuit het plangebied een verbinding kan worden gemaakt met de Kleine Plas, maar niet met de Maarsseveensevaart.

De Maarsseveensevaart is een belangrijke hoofdwatgang die een groot deel van het water uit de polder afvoert. Dit betekent dat een brug over de Maarsseveensevaart uit één overspanning zal moeten worden gemaakt en de watgang niet mag vernauwen.

Verbinding met Maarsseveense Plas

Verbindingen met de Kleine Plas zijn mogelijk, ook via de bestaande watgang. Deze watgang dient wel te worden aangepast, omdat de huidige watgang niet bevaarbaar is.

Waterkering

Het plangebied grenst niet aan een primaire waterkering. In de regels is overigens een bepaling opgenomen dat het verboden is om binnen één meter van de bestemming Water beplanting in de bodem aan te brengen in verband met onderhoud van de watgangen.

Tabel 4.5: Wateropgave.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd</u>				
3 (bedrijfs)woningen	451			
Glasopstanden	7.983			
Loodsen	2.268			
5 woningen (nieuw)			800	
Subtotaal	10.702		800	
<u>Onbebouwd</u>				
Geasfalteerd buitenterrein	1.947			
Stelconplaten buitenterrein	104			
Wegen en parkeren (nieuw)			1.300	
subtotaal	2.051		1.300	
<i>Subtotaal verhard</i>		12.753		2.100
<u>Onbebouwd verhard</u>				
Tuinen bij woningen	450		12.436	
Groen	6.158		1.000	
Water	775		4.600	
subtotaal	7.383		18.036	
<i>Subtotaal onverhard</i>		7.383		18.036
Totaal oppervlakte		20.136		20.136

Beschrijving waterkwantiteit

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 10 % van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd met water, wanneer de verharding met meer dan 5.000 m² toeneemt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De exacte hoeveelheid compensatie is afhankelijk van het bergend vermogen van de bodem in het plangebied. Het realiseren van watercompensatie is hier niet nodig, omdat het verhard oppervlak afneemt. Niettegenstaande dat zal extra water worden gegraven. De opgaven zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Ten behoeve van de afvoer van het afvalwater van de aanwezige bebouwing in de polders is er een gemeentelijke gescheiden (druk) rioolstelsel aanwezig. De nieuwe woningen zullen op de gemeentelijke riolering worden aangesloten. Het hemelwater van de daken en de straat kunnen direct worden geloosd op het oppervlaktewater indien er geen sprake is van gebruik van uitlogende materialen (zoals koper en zink). Dit is het geval voor de beoogde planontwikkeling. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het waterschap.

In het kader van de verplichte watertoets is het voorontwerpbestemmingsplan om advies voorgelegd aan Waternet (namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht). De door het Waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de plantoelichting.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling, nadat de waterbeheerder een positief wateradvies heeft gegeven.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.

De voormalige gemeente Maarssen heeft samen met Breukelen, Loenen en Abcoude archeologische kaarten laten maken (2010). In deze kaarten staat waar de kans het grootst is om archeologisch materiaal te vinden. Belangrijk is de archeologische beleidskaart. Daarin staat, gelet op archeologische waarden, wanneer wel of niet onderzoek moet worden uitgevoerd en waar de grenzen liggen waarbij dat wel of niet moet.

Voor het Vechtplassengebied zijn op de kaart komgebieden en een aantal ontginningsassen aangegeven. Hierlangs is in de richting van de ontginning een bufferzone gelegd van 50 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Voor deze breedte is gekozen, omdat middeleeuwse agrarische bebouwing zich doorgaans direct aan de ontginningsassen bevond en de boerderijen en schuren meestal niet dieper dan enkele tientallen meters. De ontginningsgrenzen hebben een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de middeleeuwen. De komgebieden boden tot aan hun ontginning over het algemeen weinig mogelijkheden voor bewoning. Het komgebied heeft, met uitzondering van de oude woonkernen, ontginningsassen en pleistocene opduikingen, een lage verwachting voor het aantreffen van resten van bewoning.

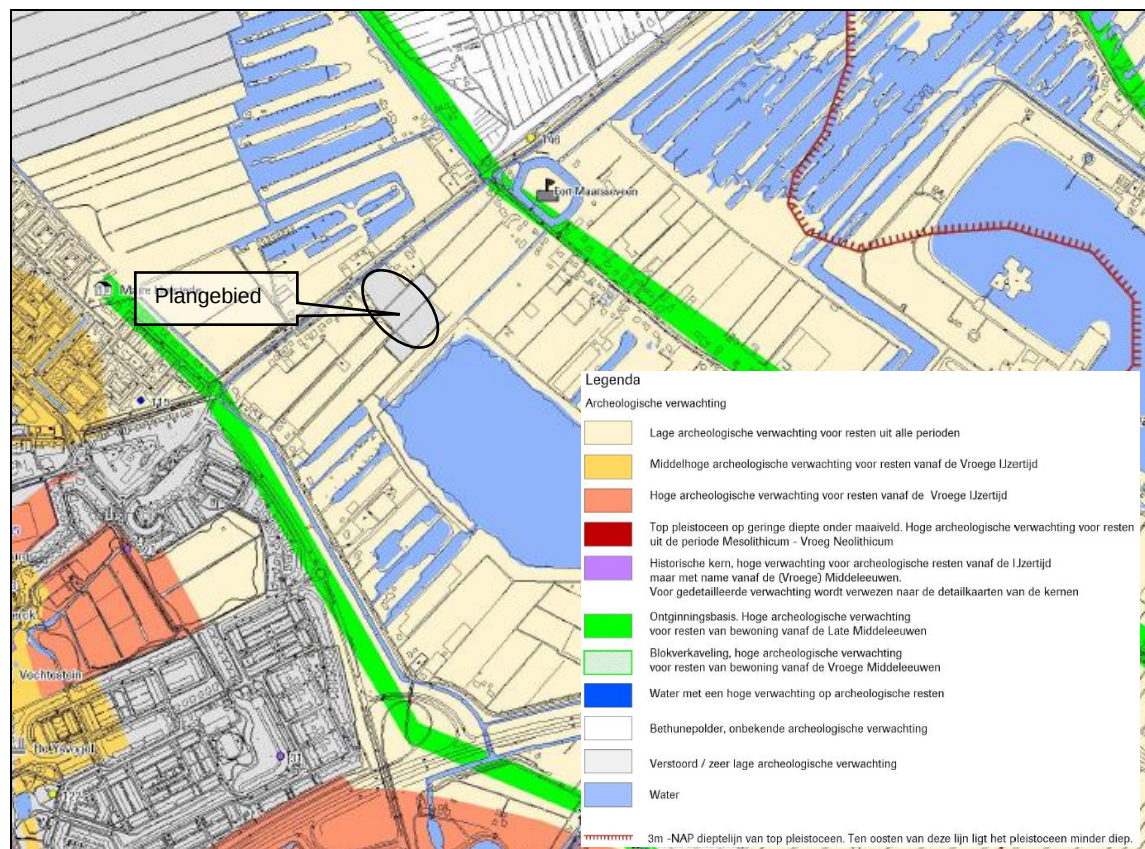
Het plangebied is hierin aangeduid als 'verstoord, zeer lage archeologische verwachting' (zie figuur 9). Een eerder door de Grontmij Nederland B.V. uitgevoerd archeologisch onderzoek voor deze locatie bevestigt deze hypothese (2006). Gelet hierop is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Omdat er in het plangebied al de nodige verstoringen hebben plaatsgevonden buiten een ontginningsas valt tast dit bestemmingsplan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aan.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Abcoude, Breukelen, Loenen en Maarssen.

4.4 Landschap

Het plangebied ligt in het nationale landschap Het Groene Hart en maakt onderdeel uit van het Belvédèregebied Vecht- en Plassengebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een complex van landschapstypen: de Vecht met oeverwallen, het veenweidegebied, de droogmakerijen en de stuwwalzoom van de Utrechtse Heuvelrug.

Het veenweidelandschap, waarvan onderhavig plangebied onderdeel uitmaakt, heeft op sommige plekken zeer lange opstreckende verkavelingen met karakteristieke lintbebouwing langs ontginningsassen. Het herstellen en in standhouden van kleine landschapselementen van de cultuurhistorische waarden en de openheid van dit gebied vormen belangrijke uitgangspunten voor dit gebied. De te realiseren woningen worden op landschappelijke wijze ingepast in het aan te leggen openbare groengebied en het te herstellen lint met doorzichten naar de Kleine Plas.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan de gevraagde planontwikkeling.

4.5 Natuurwaarden/ Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 is gericht op 'gebiedsbescherming' en biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.



Figuur 10: Natura 2000 gebied.

Noordelijk van de ontwikkelingslocatie ligt een Vogel- en Habitatrichtlijngebied, te weten het gebied "Oostelijke Vechtplassen" (figuur 10). Deze Oostelijke Vechtplassen bestaan uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van de Utrechtse heuvelrug. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen, meest met een

zandondergrond, sommige aanzienlijk verdiept door zandwinning. De combinatie van rivierinvloeden en invloeden van het watersysteem van de zandgronden heeft een rijke schakering van typen van moeras en moerasvegetaties doen ontstaan. In het gebied zijn twee belangrijke gradiënten te onderscheiden: van noord naar zuid loopt een gradiënt van meer gesloten gebied (bos) naar meer open landschap (grasland, trilveen en rietland), terwijl van west naar oost een gradiënt is te zien van toenemende kwel (in petgaten en trilvenen).

Deze Speciale Beschermingszone (SBZ) Oostelijke Vechtplassen is een belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (roerdomp, purper-reiger) en zeer belangrijk voor broedvogels van moerassen met veel waterriet en lange oeverlijnen (woudaap, grote karekiet). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (porseleinhoen, zwarte stern, ijsvogel). Deze omstandigheid vergt in het kader van onderhavig project, een 'passende beoordeling'.

De doelstelling van de passende beoordeling met betrekking tot de Nbw 1998 (Habitattoets) is om inzicht te geven in de natuureffecten van de realisatie van het project op de kwaliteit van de SBZ Oostelijke Vechtplassen.

Naast de Nbw 1998 is per 1 april 2002 de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden ('soortbescherming'). Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Voor de in de Flora- en faunawet expliciet beschermde soorten geldt een strikter beschermings-regiem: deze mogen geheel niet worden bedreigd of verstoord en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (zoals nieuwbouwplannen) moet bekeken of er beschermde soorten kunnen worden verwacht en wat vervolgens het effect van de ingreep is op de aanwezige flora- en fauna.

Gelet op deze gecombineerde natuurwetgeving dient een Natuurtoets te worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in zowel de verstoringen effecten op zowel de nabijgelegen aangewezen SBZ voor het gebied Oostelijke Vechtplassen (Nbw 1998) als op de effecten op aanwezige flora en fauna in het plangebied (Ff-wet).

4.5.1 Natuurtoets 2012

GroenTeam - Adviescentrum voor Natuurontwikkeling, Landschapsplanning en Groenontwerp – te Moordrecht heeft in 2008 een natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van deze planontwikkeling. Als vervolg hierop heeft het adviesbureau een eindrapport opgesteld (rapport van 10 september 2012, bijlage 3). Op basis van dit eindrapport wordt geadviseerd de volgende mitigerende maatregelen te nemen (overgenomen uit rapport):

Algemene mitigerende maatregelen

1. Kwetsbare perioden

De voortplantingstijd als meest kwetsbare periode voor alle diersoorten dient bij dreigende natuurschade te worden ontzien. De voortplantingstijd valt voor de meeste diersoorten min of meer samen (zie verder onder de specifieke mitigerende maatregelen voor de verschillende soortgroepen).

2. Voorwaarden bij start van werkzaamheden

De werkzaamheden dienen op een zodanige wijze te worden gestart dat de op de werkplek aanwezige dieren bij verstoring kunnen ontvluchten en dat bij het verdere verloop van werkzaamheden dieren niet 'opgesloten' raken doch vluchtruimte behouden.

3. Opsluiting voorkomen

Voorts dienen werkzaamheden zodanig te worden uitgevoerd dat bij het verdere verloop dieren niet 'opgesloten' raken, bijvoorbeeld in een afgesloten situatie zoals amfibieën in een bouwput.

4. Zorg voor alle aan te treffen dieren

Wanneer tijdens de werkzaamheden individuele dieren worden aangetroffen worden deze voorzichtig opgepakt en op een voor de soort geschikte en veilige plek in de omgeving weer weggezet.

5. Conclusies in relatie tot inventarisaties

Ook bij veldinventarisaties kunnen soms aspecten worden 'gemist': absolute uitsluiting dat een bepaalde soort voor zou komen is veelal niet mogelijk. Mocht derhalve tijdens de werkzaamheden alsnog een soort en/of vaste verblijfplaats van tabel 2 of 3 AMvB worden aangetroffen, dient daar onmiddellijk een terzake kundige bij te worden betrokken om te beoordelen hoe op dat moment moet worden gehandeld.

Specifieke mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen broedende vogels

Broedende vogels vallen *tijdens broedactiviteiten* onder een *strikt beschermingsregiem*. In de onderhavige projectsituatie kunnen broedende vogels worden aangetroffen in maaiveldbegroeiing en in houtopstanden. Aanwezigheid van broedende vogels kan visueel soms nauwelijks worden vastgesteld. Verstoring moet worden uitgesloten vanaf het moment van nestelen totdat de jonge vogels vliegvlug zijn.

Bedreigende werkzaamheden en broedseizoen

Werkzaamheden waarmee broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten kunnen worden bedreigd of verstoord dienen binnen de verstoringszone achterwege te blijven zolang de broedende vogels daar aanwezig (kunnen) zijn. In het algemeen loopt de broedperiode van ca. begin maart tot eind juli. Men moet daarbij voor het onderhavige project denken aan werkzaamheden aan watergangen, ter plaatse van dichte maaiveldbegroeiing en kap van houtopstanden.

Preventie bij werkzaamheden rond en in het broedseizoen

Indien werkzaamheden op dezelfde locatie doorlopen tot in de broedperiode vergt dat start van de werkzaamheden in uiterlijk eind februari en vervolgens het uitvoeren van de werkzaamheden in doorlopende continuïteit zodat daarmee preventief het nestelen van vogels wordt voorkomen. Voor preventieve maatregelen om broedgevallen te voorkomen dient informatie te worden ingewonnen bij een ecologisch adviseur.

Indien het onoverkomelijk blijkt om pas tijdens het broedseizoen te starten met versturende werkzaamheden dient daartoe eerst tijdig advies van een vogelkundige te worden ingeroepen (veldcontrole op aanwezige nesten) met wie kan worden bepaald welke preventieve maatregelen dan alsnog nodig zijn, bijvoorbeeld terreindelen met rust laten, een afscherming plaatsen e.d.

Tijdelijk onderbreken werkzaamheden en herstart

Indien tussen 1 maart en half juli een rustperiode in de werkzaamheden onvermijdelijk is (bijvoorbeeld vakanties) dient bij hervatting van de werkzaamheden een terzake kundige met een ochtendcontrole vast te stellen of er broedende vogels aanwezig zijn, in welk geval mitigerende maatregelen nodig zijn zoals afschermen van de broedsituatie totdat de jongen zijn uitgevlogen (wat een aantal weken belemmering met zich meebrengt).

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen in acht worden genomen.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden, speelvoorzieningen en water mogelijk.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

Het verkeersgebied betreft een 30 km/uur gebied, waarin het verblijfskarakter centraal staat.

Artikel 5 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 6 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning kan worden afgeweken van aan huis verbonden inrichtingen en publieksgericht beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Ook is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor mantelzorg.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 13 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang 5 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Beeldkwaliteitsplan van februari 2013 (versie 2).
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; AV Consulting B.V. te Bergambacht van 3 oktober 2012.
3. Eindrapportage Natuurtoets; GroenTeam te Moordrecht van 10 september 2012.