

bestemmingsplan
Maarsseveense Plassen
e.o. 2^e Herziening





Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO.1904. BPmrssvnplsHRZ2MRS-VA01

Datum: 30 mei 2023

Kenmerk Plannen-makers: PM19036

Opdrachtgever: Mevr. S. Lutters, Gemeente Stichtse Vecht



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL8634.45.639.B.01
KvK nummer: 84970502*





Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Uitgangspunten van de 2 ^e herziening (veegplan)	6
1.3	Uitgangspunten van het moederplan (zie ook onder paragraaf 2.5).....	8
1.4	Leeswijzer	12
2.	Ruimtelijk beleidskader	13
2.1	Ligging van het plangebied.....	13
2.2	Geldende bestemmingsplannen.....	13
2.3	Beleid hogere overheden	14
2.4	Gemeentelijk beleid	23
2.5	Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.	28
3.	Inventarisatie en analyse	32
3.1	Landschap ontstaansgeschiedenis	32
3.2	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie.....	36
	Uitsnede archeologische verwachtingskaart	38
3.3	Beeldkwaliteit, de beleving en identiteit van het plangebied	38
3.4	Functie-inventarisatie	42
4.	Milieutechnische haalbaarheid	52
4.1	Bedrijven en milieuzonering	52
4.2	Geluid	54
4.3	Lucht	58
4.4	Bodem	63
4.5	Externe veiligheid	68
4.6	Ecologie	71
4.7	Waterhuishouding	76
5.	Juridisch opzet van het plan.....	81
5.1	Inleiding	81
5.2	Opbouw regels.....	81
5.3	De bestemmingen.....	81
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	94
6.1	Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg.....	94
6.2	Verslag zienswijzen	94
7.	Economische uitvoerbaarheid	95
8.	Bijlagen	96



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Maarsseveense plassen is vastgesteld op 30 januari 2018. Het betrof een integrale herziening van het toen geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2009. Gedurende de werking van het bestemmingsplan uit 2018 zijn een aantal onvolkomenheden ontdekt. Daarnaast heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 juli 2019 een uitspraak gedaan in de bodemprocedure. Tot slot zijn er aanleidingen vanuit nieuw beleid om de toelichting, planregels en verbeelding op punten aan te passen. Daarom is deze 2^e herziening opgestart. We noemen dit ook wel een “veegplan”. De aanpassingen die middels deze 2^e herziening worden doorgevoerd zijn in paragraaf 1.2 opgesomd. Het betreft een relatief beperkt aantal aanpassingen. Alleen deze aanpassingen staan open voor zienswijzen en beroep bij de Raad van State. De rest van de toelichting, regels en verbeelding zijn onveranderd gebleven. Daar waar sprake is van een aanpassing is deze geel gearceerd in de toelichting en regels. De aangepaste onderdelen van de verbeelding zijn expliciet opgenomen in deze toelichting.

Het gebied Maarsseveense Plassen betreft een deel van het landelijke gebied van de gemeente Stichtse Vecht dat een belangrijke recreatieve functie heeft. Andere functies zijn onder andere wonen, agrarische productie en natuur. Het gebied ligt binnen de stedelijke randzone van de stad Utrecht en maakt voor een deel onderdeel uit van het Noorderpark. Het gebied is deels gelegen binnen het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura2000), het grondwaterbeschermingsgebied, het 100 jaars aandachtsgebied voor grondwater en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De druk op de ruimte is hier erg hoog. Gelijk aan het voorgaande bestemmingsplan blijft de ontwikkelrichting gebaseerd op de volgende functies:

1. Wonen;
2. Recreatie;
3. Natuur;
4. Agrarisch productie en beheer (daar waar nog aanwezig).

Door het dynamische karakter heeft het gebied vanuit planologisch oogpunt behoefte aan een duidelijk ruimtelijk beleid dat gewenste ontwikkelingen kan sturen en ongewenste ontwikkelingen kan tegengaan.

1.2 Uitgangspunten van de 2^e herziening (veegplan)

De aanpassingen in de 2^e herziening betreffen:

1. De verbeelding moet aangepast worden zodat de bestemmingen Tuin en Wonen beter aansluiten op de bestemmingen Water en Natuur. Dit om te voorkomen dat beschoeiingen niet vernieuwd kunnen worden omdat de bestaande beschoeiing binnen de verkeerde bestemming valt. In verband met het loslaten van het vast waterpeil door het waterschap is een exacte grensbepaling tussen de legakkers en het water van groot belang.
2. De bestaande bebouwing valt op sommige plekken niet netjes binnen het bouwvlak. Of de bestemmings- en bouwvlakken vallen over de kadastrale grens heen op het perceel van een andere eigenaar. Dit is een gevolg van een verschuiving in de ondergrond. In deze herziening is dat op de verbeelding gecorrigeerd. Het gaat om de volgende percelen Oude Dijk 13, 15, 17, 19, 26, 28, 32, 38, 46, 48, 50, 52 en 54, Westbroekse Binnenweg 1, 7, 30b, 36, 36b, 38, 50, 52 en 72b, Tuinbouwweg 1, 1a, 7 en 11 en de recreatiewoningen van Het Atol. In bijlage 20 bij de toelichting zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen en daarop is zichtbaar hoe de verbeelding is aangepast.



3. De kaart van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), beheert door de provincie, is medio 2018 gewijzigd. Deze wijziging heeft gevolgen voor de bestemming Natuur. Deze wijzigingen zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan verwerkt. Deze kwestie is tevens aangekaart tijdens de hoorzitting van 14 mei 2019 bij de Raad van State. Het gaat om de percelen Westbroekse Binnenweg 15, 17 a, b, c, 21a en 23. In bijlage 20 bij de toelichting zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen en daarop is zichtbaar hoe de verbeelding is aangepast.
4. In de bestemmingen Tuin, Wonen en Woongebied wordt de regeling voor bijgebouwen op voor- en achtererf aangepast
5. Vastgestelde wijzigingsplannen voor Tuinbouwweg 7, Tuinbouwweg 19a en b, Westbroekse Binnenweg 56a (Zwaluwpark), Westbroekse Binnenweg 58 (Willemshof), Westbroekse Binnenweg 80a (Kleihoeve) worden verwerkt in de verbeelding en maken zo onderdeel uit van het bestemmingsplan. In bijlage 20 bij de toelichting zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen en daarop is zichtbaar hoe de verbeelding is aangepast.
6. Het juiste aantal woningen wordt opgenomen voor het bouwvlak van Oudedijk 2, 2c, 4 en 6. In bijlage 20 bij de toelichting zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen en daarop is zichtbaar hoe de verbeelding is aangepast.
7. De grensvlakken van de hoveniersbedrijven aan de Westbroekse Binnenweg 86 b en c klopten niet. Dit wordt op de verbeelding hersteld. In bijlage 20 bij de toelichting zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen en daarop is zichtbaar hoe de verbeelding is aangepast.
8. De recreatiewoningen op de percelen Westbroekse Binnenweg 6, kadastraal perceel 1015 en kadastraal perceel 1020 zijn niet bestemd. Dit is hersteld. In bijlage 20 bij de toelichting zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen en daarop is zichtbaar hoe de verbeelding is aangepast.
9. Het aanduidingsvlak voor het nieuwe bijgebouw voor het perceel Westbroekse Binnenweg 23 wordt op de verbeelding verschoven en de maximale maat wordt in het vlak genoemd. De aanduidingsvlakken voor de bestaande bijgebouwen liggen niet precies op de plek waar de bestaande bebouwing staat. Dit wordt op de verbeelding aangepast. In bijlage 20 bij de toelichting zijn uitsneden van de verbeelding opgenomen en daarop is zichtbaar hoe de verbeelding is aangepast.
10. Alle voormalige verblijfsrecreatieve parken hebben nu een bestemming woongebied gekregen. Aangezien de bebouwing niet aansluit bij de regels in de gelende welstandsnota is voor deze gebieden een speciaal beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan sluit aan bij deze bijzondere woonvorm. Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met het bewonersplatform tot stand gekomen. Er zijn op de verschillende parken ook overlegbijeenkomsten geweest met de bewoners. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.
11. Het gebruik van een gezamenlijk bouwvlak met daarin het aantal woningen genoemd is onduidelijk gebleken. Het aantal woningen op de voormalige verblijfsrecreatieve parken mag niet vergroot worden ten opzichte van de wijzigingsplannen. Elke woning en bijbehorend perceel krijgt nu binnen het veegplan zijn eigen bouwvlak in plaats van een gezamenlijk bouwvlak. Binnen dat bouwvlak mag 1 woning staan met de bijgebouwen, zoals schuurtjes. Deze bijgebouwen mogen niet gebruikt worden als een afzonderlijke woning. Nu is duidelijker welk perceel bij welke woning en bijgebouwen hoort. De regels zijn op dit punt ook aangepast.



1.3 Uitgangspunten bij de 1^e herziening (zie ook onder paragraaf 2.5)

Onderstaande uitgangspunten golden voor de opstelling van het moederplan dat op 30 januari 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit betreffen dus reeds vastgestelde uitgangspunten die niet veranderen.

Overwegend consoliderend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is overwegend een consoliderend bestemmingsplan. Het betreft hier een herziening van het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen en omgeving dat is vastgesteld op 18 mei 2009. In deze herziening is rekening gehouden met de nu feitelijk bestaande en vergunde situatie en de mogelijkheden die het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. van 2009 biedt. Ontwikkelingen waarvoor vanaf 2009 een planologische afwijkings- of wijzigingsprocedure is doorlopen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan is zeer terughoudend omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. Grootschalige ontwikkelingen of ontwikkelingen die geen aansluiting hebben met de uitgangspunten van het vorige bestemmingsplan of het huidige gemeentelijke beleid zijn niet opgenomen. Wel is de provinciale ruimte voor ruimte regeling binnen de regels opgenomen waarbij is aangesloten bij de regeling van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o.

Daarnaast is, in samenspraak met Staatsbosbeheer en de provincie, in het natuurgebied de Molenpolder een landgoed opgericht. De woning en bijbehorende bebouwing is gelegen aan de Westbroekse binnenweg 23. Er is voor gekozen het totale landgoed binnen dit bestemmingsplan te leggen.

Nieuw beleid (zie hoofdstuk 2)

De volgende nieuwe beleidsmatige ontwikkelingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan: de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie die in 2013 is vastgesteld door de provincie en in 2014 deels is herzien, het ontwikkelingsplan Recreatieschap Stichtse Groenlanden, de in september 2015 vastgestelde beleidsnota Recreatie en Toerisme Gemeente Stichtse Vecht, de Dorpsvisie Tienhoven-Oud Maarsseveen-Maarsseveen-Molenpolder en Bethunepolder, het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan, de Retailvisie Stichtse Vecht. Verder is rekening gehouden met de meest actuele wettelijke voorschriften en jurisprudentie.

Nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) (zie hoofdstuk 4)

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Een deel van het plangebied ligt binnen het NatuurNetwerkNederland (NNN). Daarnaast heeft het gebruik van het plangebied invloed op het NNN. Het gaat in dat geval over de neerslag van stikstof (stikstofdepositie ofwel de immissie) dat een negatieve invloed kan hebben op de natuurwaarden in het gebied die daar gevoelig voor zijn. Om te garanderen dat de natuurwaarden niet in het geding komen door een toename van stikstofdepositie, is in de planregels opgenomen dat een toename van stikstofdepositie (immissie) in het Natura2000 gebied niet is toegestaan. Daarmee is geborgd dat er geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden kan optreden. Verder zijn de agrarische bestemmingen die niet langer agrarisch gebruikt worden omgezet naar een woonbestemming met de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijf” en zijn bouwvlakken teruggebracht naar de omvang van de bestaande bebouwing. Alleen rendabele agrarische productiebedrijven hebben nog uitbreidingsruimte onder de voorwaarden dat de immissie niet mag toenemen. De immissieregel heeft niet alleen betrekking op agrarische bedrijven maar ook op andere bedrijfsactiviteiten die tot een toename kunnen leiden.

Deregulering vanuit project “Goed geregeld!”

De gemeente heeft als taak gesteld, mede gezien de nieuwe Omgevingswet die in de maak is, om alle regels tegen het licht te houden en te kijken of het makkelijker, flexibeler, eenduidiger of minder kan. Vooral dubbele regelgeving zorgt voor irritatie. Een bestemmingsplan kenmerkt zich door regels en



voorwaarden en daarom hebben we ook binnen dit bestemmingsplan met een kritisch oog naar de regels gekeken.

1. Regels beter leesbaar maken;
2. Meer flexibiliteit en ruimte voor initiatieven;
3. Oppassen met dubbele regelgeving;
4. Oppassen met regels die niet aansluiten bij de regels van andere instanties of disciplines.

Meest recente methodiek

Dit bestemmingsplan is qua methodiek (regels en bestemmen) in overeenstemming gebracht met de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente en de meest recente versie van SVBP(2012) en IMRO (2012). Wat betreft de begrippen in de regels is, waar van toepassing, aangesloten bij de algemene bepaling in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Legalisering permanent bewoonde recreatieverblijven (zie hoofdstuk 3)

Na een lang en intensief traject van onderzoek en overleg is in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2009 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verblijfsrecreatieve bestemming van de bungalowparken die al jaren permanent bewoond worden om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Op deze wijze kan, als voldaan wordt aan de voorwaarden, het permanent bewonen van chalets worden gelegaliseerd. Inmiddels hebben een aantal parken deze wijzigingsprocedure met succes doorlopen of zijn er druk mee bezig. De bewoners van de parken zijn er altijd vanuit gegaan dat ze de totale looptijd van het vorige bestemmingsplan (10 jaar) tot hun beschikking hebben om tot een wijziging te kunnen komen. Het is onredelijk nu een veel kortere termijn aan te houden gezien de eerder dan geplande herziening. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid ook in dit bestemmingsplan opgenomen met daaraan gekoppeld een maximale houdbaarheidsdatum, namelijk tot 28 december 2020. Voor de recreatieparken die gebruik hebben gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid is mede op verzoek van de provincie een aparte woonbestemming (woongebied) opgesteld waarin de voorwaarden die genoemd zijn in de wijzigingsbevoegdheid verwerkt zijn voor de nieuwe definitieve bestemming. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast zijn de bestemmingen van een aantal losse recreatiewoningen gewijzigd op grond van de wijzigingsregels die in het geldende bestemmingsplan en het onderhavige bestemmingsplan zijn opgenomen. Het betreft de volgende adressen Westbroekse Binnenweg 17a, 17b, 42b, 64a, 72 en Oudedijk 2b en 2c. Deze adressen voldoen aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld en hebben de bestemming Wonen met de aanduiding “voormalige recreatiewoning” gekregen. Ook voor deze woningen geldt de maximale maat van 250 m³.

Recreatiegebied De Maarsseveense Plassen (zie hoofdstuk 2 en 3)

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2009 heeft de grote Maarsseveense Plas de bestemming Recreatie 1 (recreatie met strandbad en bouwvlakken) en Recreatie 5 (recreatie zonder bouwvlakken) gekregen. In nauw overleg met de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder, de ondernemers van het recreatiegebied en het recreatieschap Midden Nederland is de regeling onder de loep genomen en zijn een aantal wijzigingen in de regels, verbeelding en bestemming aangebracht. De doelstelling voor het recreatiegebied is en blijft: een gevarieerd ingericht eigentijds recreatiegebied voor brede lagen van de bevolking waar het hele jaar door gerecreëerd en gesport kan worden met in- en outdoor faciliteiten en horeca. De groene setting is een belangrijke kernkwaliteit van het gebied. In goed overleg zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

1. oprichten van gebouwen boven het water is sterk verminderd.
2. Recreatief nachtverblijf (24-uurs recreatie) is vervallen.
3. De vestiging van 3 extra dag horeca voorzieningen aan de kant van de hoofdentree (bijvoorbeeld een sap en broodjesbar, coffeecorner, eetgelegenheid als LaPlace of (strand)paviljoen) is mogelijk gemaakt.
4. Voor het bouwvlak bij de hoofdentree is participatief een beeldkwaliteitsplan gemaakt zodat een betere aansluiting ontstaat bij de kernwaarden van het gebied.



5. Het overgrote deel van de restcapaciteit van het bouwvlak aan de kant van de Westbroekse Binnenweg is naar het bouwvlak van de hoofdentree geschoven onder de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan.
6. Het bouwvlak met 4000 m² aan bouwmogelijkheid dat ter hoogte van het speeleiland lag met 4000 m² aan bouwmogelijkheid, is vervallen.
7. Er is een duidelijke regeling opgenomen voor de evenementen binnen het recreatiegebied.
8. In totaal is er, ten opzichte van het bestemmingsplan van 2009, in goed overleg ruim 7.600 m² aan bouwcapaciteit vervallen.

Evenementen binnen het recreatiegebied (zie hoofdstuk 3)

De wetgever heeft met jurisprudentie kenbaar gemaakt dat gronden die gebruikt worden voor evenementen als zodanig bestemd of aangeduid moeten worden in een bestemmingsplan. De gemeente moet ook onderzoeken of de gronden wel voor evenementen gebruikt kunnen worden. Daarnaast moet de gemeente in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden stellen aan de evenementen. In het vorige bestemmingsplan hebben de parkeerterreinen van het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen en het strandbad de aanduiding “evenemententerrein” gekregen. Hier zijn geen regels of voorwaarden aan verbonden waardoor moet worden teruggegrepen op de APV en het evenementenbeleid. In dit bestemmingsplan zijn dezelfde gronden aangeduid voor het houden van evenementen en zijn hiervoor wel regels opgenomen. Als uitgangspunt voor de regels is gebruik gemaakt van het Uitvoeringsbeleid evenementen van 2012. Daarnaast is het onderzoeksrapport in het kader van ecologie van Bureau Waardenburg over dit onderwerp geactualiseerd. Tot slot heeft de omgevingsdienst Regio Utrecht een speciale paragraaf over dit onderwerp geschreven voor het bestemmingsplan. Ook over dit onderdeel van het bestemmingsplan heeft nauw overleg plaatsgevonden met de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder en het recreatieschap. De bewonersvereniging heeft duidelijk aangegeven dat de bewoners overlast ervaren van de evenementen en incidentele festiviteiten. Een aantal uitgangspunten zijn in acht genomen:

1. Het recreatiegebied De Maarsseveense Plassen wordt ten aanzien van evenementen gezien als één inrichting op grond van het Activiteitenbesluit. Dus alle verenigingen en ondernemers die binnen het gebied vallen maken onderdeel uit voor evenementen van die ene inrichting.
2. Voor deze inrichting mag 12 dagen per jaar ontheffing worden verleend van de reguliere geluidnormen in het Activiteitenbesluit t.b.v. een evenement of een incidentele festiviteit.
3. Voor deze ontheffing zijn speciale maximale normen vastgesteld die worden opgenomen in de regels.
4. Om 23.00 uur begint de nachtperiode en dan moet voldaan worden aan de normen zoals genoemd in het Activiteitenbesluit. Wel wordt in de regels rekening gehouden met extra geluid dat wordt veroorzaakt door opruimwerkzaamheden en gasten die vertrekken.
5. Evenementen en incidentele festiviteiten die passen binnen de normen van het Activiteitenbesluit en de recreatieve bestemming vallen onder reguliere bedrijfsvoering en zijn altijd toegestaan. Denk hierbij aan sportwedstrijden.
6. Er is maar één (1) dance event toegestaan per jaar die maximaal 1 dag duurt.
7. Er wordt in de regels rekening gehouden met het Natuur Netwerk Nederland.

Voormalige agrarische bebouwing en ruimte-voor-ruimte-regeling (zie hoofdstuk 3)

Binnen de stedelijke randzone is een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Als er geen sprake meer is van een agrarisch productie- of beheerbedrijf dan vervalt de agrarische bestemming en krijgt het perceel de woonbestemming. Omdat de bebouwing bij een voormalig agrarisch bedrijf vaak meer is in m² dan standaard bij woonbestemming is toegestaan, is een speciale regeling gemaakt. Op die manier wordt voorkomen dat deze bebouwing (met uitzondering van de kassen) onder het overgangsrecht valt. Het uitgangspunt is dat de bestaande agrarische bebouwing (met uitzondering van de kassen) mag blijven staan en worden opgeknapt of vernieuwd. Uitbreiden van deze bebouwing is echter niet toegestaan. Met andere woorden, de bouwmasa mag niet worden vergroot. Er mogen geen bedrijfsactiviteiten in de bebouwing plaatsvinden. Bedrijfsmatige opslag is ook niet toegestaan.



Agrariërs die overstappen van agrarische productie naar agrarisch beheer blijven vallen onder de agrarische bestemming en vallen dus niet onder de hobbyboeren.

Om duidelijk te maken dat het een voormalig agrarisch bedrijf betreft met meer bouwsels is de aanduiding VOB (voormalig agrarisch bedrijf) in het leven geroepen binnen de bestemming Wonen. Als een eigenaar liever alle agrarische bebouwing wil slopen dan komt de ruimte-voor-ruimte-regeling in beeld.

Gezien de enorme bouwmassa komen kassencomplexen alleen voor de ruimte-voor-ruimte-regeling in aanmerking. Hier is aangesloten op de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o..

Gebieds- en waarde aanduidingen (hoofdstuk 3)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening geven invulling aan gebieden die nadere bescherming nodig hebben. Het betreft hier voor dit plangebied de volgende gebieden:

1. Archeologie
2. grondwaterbeschermingsgebied en het 100-jaarsaandachtsgebied
3. het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Deze gebieden en waarden moeten een plek krijgen binnen de gemeentelijke bestemmingsplannen. De archeologische waarden moeten op grond van het verdrag van Malta worden beschermd. Het archeologiebeleid voor de gemeente Stichtsevecht is herzien en wordt op korte termijn vastgelegd in een paraplubestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. De regeling in het paraplubestemmingsplan wordt anders ingevuld dan voorheen in dubbelbestemmingen werd geregeld. Daarom is gekozen om in dit bestemmingsplan de 'oude' dubbelbestemmingen niet op te nemen. In de ontwerpfase was dit nog wel het geval echter omdat de regeling op zeer korte termijn vervangen zou worden is bepaald dat het niet zinvol is om het alsnog in dit bestemmingsplan op te nemen.

Natuur Netwerk Nederland en gebruik gronden

Er heeft expliciet overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie over de gronden van een aantal particulieren aan de Westbroekse Binnenweg die binnen het geldende en onderhavige bestemmingsplan Maarsseveense Plassen de bestemming Natuur hebben gekregen en die tevens liggen binnen de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland. Dit bestemmingsplan gaat wat betreft de Natuurbestemming uit van het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (2009), het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (1993) en Landelijk Gebied (1974). Het is dus niet zo dat wij zeer recent gronden een natuurbestemming hebben gegeven.

Mede door de toekomstige verandering van het grondwaterpeil (fluctuerend) moeten sommige bewoners voorzieningen treffen om te voorkomen dat hun land drassig wordt. Met de provincie is afgesproken in de regels voor Natuur hierover iets op te nemen. Daarnaast is met de provincie afgesproken in de regels voor Natuur het gebruik van gronden als weidegrond voor extensief agrarisch gebruik toe te staan. Onder de voorwaarde dat het gebruik geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden of de uitvoering van de natuurdoelstellingen belemmerd, is er geen bezwaar tegen het bestaande gebruik. Wat wel bezwaarlijk is is het bouwen van gebouwen en bouwwerken op deze gronden, het zonder vergunning afgraven of ophogen of zonder vergunning plaatsen van beschoeiingen. Binnen de Natuurbestemming is een regeling opgenomen op grond waarvan, onder voorwaarden, vergunning kan worden verleend. Aangezien de bestemming Tuin juridisch veel meer mogelijk maakt, waaronder vergunningsvrij, is het niet gewenst deze bestemming aan de gronden die al tientallen jaren de bestemming Natuur hebben, toe te kennen. Het aanpassen van de bestemming kan alleen onder de voorwaarden van het Nee-Tenzij-beginsel zoals dat geldt voor het NNN.

Bedrijven binnen het plangebied (zie hoofdstuk 3)

Alleen de bedrijven die ook al bestemd waren in het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. zijn bestemd binnen dit bestemmingsplan. Voor de bedrijven is, waar mogelijk, aansluiting gezocht bij



de regeling van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o. zodat het beleid voor de stedelijke randzone eenduidig is. Gezien de ontwikkelrichting voor dit plangebied is het niet gewenst nieuwe bedrijfsactiviteiten te introduceren of grote uitbreidingen mogelijk te maken. Voor bedrijven die stoppen wordt aangestuurd op functiewijziging naar wonen. Als er nog ruimte aanwezig is binnen het bouwvlak kunnen bedrijven maximaal 20% van hun bestaande bebouwing uitbreiden tot het max van het bestaande bouwvlak. Als er geen ruimte meer aanwezig is binnen het bouwvlak is er ook geen uitbreidingsruimte meer. Voor de twee hoveniers binnen het plangebied die voorheen onder de agrarische bestemmingen vielen is een speciale regeling gemaakt.

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2009 vielen de hoveniersbedrijven onder de agrarische bestemming. Er is toen voor gekozen de hovenier onder de agrarische bestemming te voegen aangezien er ook planten en kweekgoed in de open grond werden gekweekt en deze activiteit viel onder het agrarisch gebruik. Op grond van de geldende regeling mag een hovenier gebruik maken van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Deze regeling werkt goed voor agrariërs die een hoveniersbedrijf als nevenactiviteit hebben. Echter, voor zelfstandige hoveniersbedrijven, zoals in dit geval, werkt deze regeling niet. De bedrijven kunnen op grond van de agrarische regels formeel namelijk geen vergunning aanvragen. Deze regels zijn immers bedoeld voor volwaardige agrarische bedrijven. Uitspraken van de Raad van State bevestigen dit. Gezien het bovenstaande en het feit dat het hier zelfstandige hoveniersbedrijven betreft zijn de bestaande hoveniersbedrijven bestemd als Bedrijf-hovenier. Voor het bepalen van de bouwcapaciteit is uitgegaan van de verleende vergunningen. Een vergunning die verleend is voor kassen hebben we deels omgezet naar bouwcapaciteit voor bedrijfsbebouwing. Verder is gekeken naar de voormalige agrarische bestemming met aanduiding hovenier en de mogelijkheden die deze bestemming bood.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 en 3 wordt het plangebied en kaderstellende beleid beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de onderzoeken die door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) zijn uitgevoerd voor de milieuhygiënische situaties en de externe veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de belangrijkste conclusies uit de analyse beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. De systematiek van het bestemmingsplan en alle onderscheiden bestemmingen worden er kort toegelicht. De resultaten van het gevoerde overleg (ex art.10 Bro) alsmede de uitkomsten van de inspraakprocedure worden in hoofdstuk 7 belicht. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.



2. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsdocumenten beschreven die kaderstellend zijn voor het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o..

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft een stedelijke kernrandzone in het oostelijk deel van het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht. De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door het natuurgebied de Molenpolder, de Maarsseveensevaart, de Tuinbouwweg, de achterzijde van de percelen aan de Herenweg en Gageldijk en de gemeentegrens met Utrecht. Binnen het plangebied liggen o.a. het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen, de Oude Dijk, de Westbroekse Binnenweg, de polder Binnenweg, de polder Maarsseveen en Tuinbouwweg.



De Maarsseveense Plassen, plangebied in rood omkaderd, Luchtfoto PDOK-achtergrond)

2.2 Geldende bestemmingsplannen

Totdat het voorliggende plan Maarsseveense Plassen 2^e herziening (veegplan) rechtskracht verkrijgt, geldt voor het plangebied het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o., vastgesteld op 18 mei 2009;



2.3 Beleid hogere overheden

2.3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland wonen we met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km². We willen graag dat ons land over 30 jaar nog steeds prettig en gezond is om in te wonen, werken en leven. Daarom is het belangrijk nu al na te denken over de keuzes die daarvoor nodig zijn. De overheid ontwikkelt hiervoor een nieuwe aanpak: de Nationale Omgevingsvisie.

De komende jaren krijgt iedereen op een of andere manier te maken met de overstap naar duurzame energie. Er zullen bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig zijn. In zee en op het land. Tegelijkertijd willen we graag blijven genieten van ons landschap.

Voor 2030 moeten er 1 miljoen woningen zijn bijgebouwd op plaatsen waar de vraag heel groot is. Die woningen moeten ook betaalbaar en goed bereikbaar zijn.

De vraagstukken zijn groot en vaak met elkaar verweven. Ze vragen meer ruimte dan zomaar beschikbaar is in ons land. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) helpt om keuzes te maken waar dat nodig is. Te kiezen voor slimme combinaties van functies waar dat kan. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven.

De ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan merken we soms al. Denk aan de steeds drogere zomers, de heviger regenvall en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moeten we tijdig inspelen. Tegelijkertijd willen we met elkaar de overstap maken naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. We dragen hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die we moeten inpassen in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie willen we werk maken van een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook willen we dat bedrijven zich hier goed kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het zaak alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat we duurzaam ons geld kunnen blijven verdienen.

Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. We willen graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor onze veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fonteinen op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd



willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan het Structuurplan Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 december 2020 is de geconsolideerde versie van het Barro in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft onderstaande projecten:

- Rijkswaardwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het consoliderende karakter van voorliggend plan, heeft dit bestemmingsplan zeer beperkt raakvlak met dit nationale juridische kader. Het plangebied is gelegen in het gebied 'De Hollandse Waterlinie'. Op basis van de Barro is dit aangewezen als gebied met Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De Barro Schrijft voor dat de kernwaarden op provinciaal niveau verder uitgewerkt en vastgesteld dienen te worden. Bij de behandeling van het provinciale beleid is aangegeven hoe voldaan wordt aan het beleid en de kernkwaliteiten die voor dit gebied geformuleerd zijn. Een deel van het plangebied is gelegen in het Natuur Netwerk Nederland. Voor dit onderwerp wordt in de Barro eveneens voorgeschreven dat het op Provinciaal niveau verder uitgewerkt moet worden. De beschrijving van de te beschermen waarden en hoe hieraan voldaan kan worden komt in hoofdstuk 3 bij ecologie en bij Bedrijven en milieuzonering expliciet aan bod.

Doordat voorliggend plan aan het provinciale beleid voldoet kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Linieperspectief Panorama Krayenhoff

Als vervolg op de Nota Belvedere is het principe 'behoud door ontwikkeling' in het linieperspectief Panorama Krayenhoff uitgewerkt voor het nationale project Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief is in december 2003 door het kabinet vastgesteld en in de vijf betrokken Colleges van Gedeputeerde Staten met instemming behandeld waardoor het Linieperspectief geldt als leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Linieperspectief zet in op twee strategieën voor de verwezenlijking, namelijk planologische doorwerking en actieve ontwikkeling. De planologische doorwerking bestaat uit bescherming van de waterlinie via de Monumentenwet en via de Wet ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen.



Voor de actieve ontwikkeling dienen uitvoeringsplannen per deelgebied (enveloppe) te worden ontwikkeld. In het Panorama Krayenhoff zijn de ambities voor 2020 geformuleerd. De ambities staan in het teken van het algemene motto 'behoud door ontwikkeling'. De waterlinie heeft haar defensieve betekenis verloren, maar heeft nog wel betekenis als het gaat om de functie van het landschap als collectief geheugen, met de ontwikkeling van het westen van het land tot samenhangende deltametropool en als het gaat om een nieuwe benadering van waterbeheer. Gestreefd wordt daarom naar de ontwikkeling van:

1. nationale geheugensteun;
2. megasingel door de deltametropool;
3. schakel in de waterbeheersing.

Voor het herstel van de eenheid in de Waterlinie is een ontwikkelingsprogramma met drie niveaus voorgesteld:

1. het eerste niveau betreft projecten die gericht zijn op reconstructie, renovatie of transformatie van de hoofdverdedigingslijn als landschapslijn, van de forten als verblijfsplaatsen en landschapsecologische stepping stones, en van de waterstaatswerken als cruciale historische componenten;
2. Het tweede niveau betreft projecten die gericht zijn op het waarneembaar maken van de werking van de Waterlinie;
3. Het derde niveau betreft ondersteunende projecten in de sfeer van het toerisme en de woon- en werkgelegenheid.



Uitvoeringsproject Linieperspectief Vechtstreek Zuid

De ambities uit het Linieperspectief zijn per deelgebied uitgewerkt in gebiedsenveloppen met bijbehorende uitvoeringsprojecten. Loenen aan de Vecht valt in het deelgebied Vechtstreek-Zuid. In de gebiedsenvelop zijn ontwikkelingen opgenomen die voort moeten bouwen op de kenmerken die het gebied typeren. Door middel van de geformuleerde ambities voor het gebied kunnen projecten worden ontwikkeld die de waarden van het gebied versterken. De ambities zijn breder dan de opgave uit het Panorama Krayenhoff. De ambities zijn onder andere:

1. landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
2. het ontwikkelen van de forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;



3. het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;
4. het uitwerken van een verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;

Planspecifiek

Voor het bestemmingsplangebied zijn met name de eerste twee genoemde ambities van belang.



Uitsnede uit digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT)

Aanwijzing Nieuwe Hollandse Waterlinie als beschermd rijksmonument en UNESCO

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt als complex aangewezen als rijksmonument. Dit voorstel komt voort uit het lineiperspectief "Panorama Krayenhoff," en is in 2009 door minister Plasterk in gang gezet. De aanwijzingsprocedure voor de linie in Stichtse Vecht is in 2010 opgestart. Binnen het plangebied ligt een aantal objecten, dat behoort tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gaat hierbij om fort Maarsseveen en de groepsschuilplaatsen rondom fort De Gagel. De aanwijzing betekent dat nagenoeg alle bouwwerken in de Waterlinie beschermd gaan worden. Hiermee wordt de Hollandse Waterlinie met haar 46 forten, vijf vestingsteden en honderden bunkers, sluizen en dijken samen een monument van formaat. Bepaalde objecten van de NHW, zoals de forten, kennen al een bescherming als rijksmonument. Echter het aanwijzingsprogramma gaat uit van een complexgewijze bescherming in hun onderlinge samenhang. Hiermee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de linie die niet alleen bestaat uit losse onderdelen en objecten, maar veeleer ook uit de functionele en ruimtelijke samenhang van het totale systeem. De schootsvelden van de forten Maarsseveen en de Gagel liggen deels binnen het plangebied. Voor deze schootsvelden gold lange tijd de Kringenwet, die tot doel had om de schootsvelden rond de vestingwerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vrij te houden wat betekende dat hier slechts beperkt mocht worden gebouwd afhankelijk van de afstand tot het fort. In bepaalde kringen rondom het fort mocht uitsluitend in hout gebouwd worden.





Uitsnede uit digitale cultuurhistorische Atlas van de Provincie Utrecht (CHAT)

In het kader van het aanwijzingsprogramma van de NHW wordt opgemerkt dat het verantwoord omgaan met de open schootsvelden voor het duurzame behoud van de Nieuwe Hollandse als systeem ook voor de toekomst noodzakelijk wordt geacht. De schootsvelden zijn echter niet meegenomen in het aanwijzingsprogramma. In het aanwijzingsprogramma wordt voorgesteld de doorvertaling te laten plaatsvinden in de ruimtelijke ordening middels een gebiedsbescherming. Dit kan bijvoorbeeld middels de provinciale structuurvisies.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie staat verder op de voorlopige werelderfgoedlijst van UNESCO, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. In januari 2019 heeft de minister van OCW de uitbreidingsnominatie aan de UNESCO in Parijs overhandigt. In 2020 wordt op zijn vroegst bekendgemaakt of de werelderfgoedstatus definitief wordt toegekend.

2.3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

(PS). In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die op 1 juli 2023 inwerking treedt. De visie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Het vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt met behulp van zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie Utrecht heeft als ambitie om in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- Waarin stad en land gezond zijn;
- Die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- Waarin duurzame energie een plek heeft;
- Met vitale steden en dorpen;
- Die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- Met een levend landschap, erfgoed en cultuur;



- Die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied en is afhankelijk van specifieke kenmerken en identiteit van een plek. De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie Utrecht.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013 en herijkt 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. De PRS is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. De PRS en PRV zijn in december 2016 herijkt en opnieuw vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening tot uitvoer worden gebracht. In de PRS is de ambitie opgenomen om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie; een provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De provincie heeft een goede uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst. De volgende drie onderdelen zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie:

- Utrecht ligt centraal: vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen: de rijke schakering van woon-werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur: inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. Utrecht kan alleen een sterke regio blijven als het aantrekkelijk is en blijft om in de provincie te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid verder te ontwikkelen. In het ruimtelijk beleid worden drie pijlers onderscheiden die gezamenlijk staan voor een integrale aanpak:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de twee belangrijkste beleidsopgaven binnen de planperiode:

- de provincie wil het accent leggen op de binnenstedelijke opgave, door minimaal 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren.
- de provincie wil de kwaliteit van het landelijk gebied behouden en versterken. Cultuurhistorische waarden, landschappelijke kwaliteiten en natuur spelen daarbij een belangrijke rol.

Stedelijke kernrandzone

Het gebied grenzend aan stad of dorp, de zogenaamde kernrandzone, heeft vaak een multifunctioneel karakter. Naast landbouw en verspreid wonen bevinden zich hier stedelijk gelieerde functies (o.a. recreatieve voorzieningen, begraafplaatsen, rioolwaterzuivering, kwekerijen/tuincentra, caravanstalling). Omdat de vorm en kenmerken van de kernrandzone per kern verschilt, zijn in de PRS geen nadere begrenzingen en specificaties opgenomen. Gezien het belang van de kernrandzone als uitloopgebied voor het stedelijk gebied is het echter van groot belang de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. Dit laat nu vaak te wensen over doordat de kernranden niet zorgvuldig zijn vormgegeven, de verschillende functies in deze gebieden geen samenhang vertonen (verrommeling), ze niet aantrekkelijk zijn om in te verblijven of slecht te bereiken zijn vanuit de kern. Dit terwijl er vanuit de aangrenzende kern vaak een grote (en nog steeds groeiende) behoefte is aan kwalitatieve recreatiemogelijkheden in de kernrandzone en achterliggend landelijk gebied. Hetzelfde geldt voor de eventuele behoefte aan nieuwe functies als stadslandbouw en extra waterberging als gevolg van klimaatverandering.



Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitloopgebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. De provincie wil daarom dat gemeenten zorg dragen voor de consolidatie of verbetering van de verblijfskwaliteit in deze zones. Bijvoorbeeld door de aanleg van recreatief groen en wandel- en fietspaden of door functieverandering. Deze kwaliteitsverbetering kan ook betrekking hebben op de bebouwingsrand van de kern. Hiervoor zijn in de PRV algemene regels opgenomen. Op basis hiervan kunnen eventueel direct aansluitend aan de rode contouren incidentele, passende bouwinitiatieven worden toegestaan. Deze regels kunnen ook worden toegepast om desgewenst een functie uit de kern of het verderop gelegen landelijk gebied naar de kernrandzone te verplaatsen. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn. Het is van belang te benoemen op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd en op welke wijze stedelijke functies kunnen bijdragen en hoe zij zich ten opzichte van elkaar en de aanwezige landelijke kwaliteiten verhouden. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone. Voor de landschappelijke aansluiting en inpassing vormt de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen een belangrijk hulpmiddel.

Planspecifiek

Het gebied rondom de Maarsseveense Plassen maakt onderdeel uit van de kernrandzone van Utrecht en Maarssen. Zoals in de PRS al wordt aangegeven is elke kernrandzone anders qua inrichting functies en opzet. Binnen het gebied rondom de Maarsseveense Plassen zijn zelfs op een relatief kleine oppervlakte de verschillen kenmerkend. De Gageldijk kenmerkt zich door een hoge concentratie aan bedrijvigheid en versterking terwijl grote delen van de Westbroekse Binnenweg en Oude Dijk een duidelijke landelijke signatuur hebben. De Herenweg en Tuinbouwweg kennen een goede balans tussen wonen en werken. De kernrandzone grenst direct aan het Natuur Netwerk Nederland waar o.a. het Natura 2000 binnen valt en een gebied dat is aangeduid als stille gebied. De aanwezigheid van deze gevoelige gebieden zorgt ervoor dat de introductie van stedelijke functies zorgvuldig wordt afgewogen en onderzocht. Voor het plangebied geldt dat met het voorgaande bestemmingsplan ingezet is op de volgende functies:

1. wonen
2. recreatie,
3. natuur,
4. agrarisch beheer.
5. Inzetten op landschap- en natuurontwikkeling, aanleg van recreatieve routes en functies en substantiële sloop van bedrijfsbebouwing met behulp van de ruimte-voor-ruimte-regeling danwel het wegbestemmen of verkleinen van bouw mogelijkheden in ruil voor een meer passende bestemming.
6. Binnen het plangebied is de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies ligt de opgave vooral op het via landschapsontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap.

Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard en is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Het plan is eveneens niet strijdig met de ontwerp Povi.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht vervangt bestaande verordeningen, zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De Interim Omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. De Interim Omgevingsverordening is op 10 maart 2021 in werking getreden en zal een looptijd hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening inwerking treedt.



Planspecifiek

Het bestemmingsplan is gelegen in twee cultuurhistorisch waardevolle gebieden waar in de Provinciale verordening specifieke eisen of voorwaarden voor zijn opgenomen. Ten eerste dient de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. De volgende gebieden met de specifieke voorwaarden zijn benoemd in de verordening:

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Voor dit landschap willen we de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
2. groen en overwegend rustig karakter;
3. openheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie stellen we het zichtbaar maken en behouden van het systeem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie centraal. Deze ambitie richt zich op zowel de losse onderdelen zelf als op het beleefbaar houden en herstellen van de samenhang tussen de delen. Zo hebben forten geen functie voor zichzelf, maar zijn gebouwd ter verdediging van een bepaald acces. Die relatie tussen fort en acces dient gerespecteerd te worden. Zo ook de relatie tussen fort, acces en inundatievelden. De forten hadden vrij zicht en schietsrichting nodig over acces en inundatievelden. De inundatievelden camouflerden en hinderden na overstroming de verbindingswegen door het gebied. Opgaande beplanting, infrastructuur of bebouwing welke de gecamouflerde structuur kon duiden moest verwijderd kunnen worden. Openheid versterkt de beleving van de inundatievelden.

Groene Hart

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

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de 'zones'.

In de verordening staat aangegeven dat beschreven moet worden op welke wijze met verandering in de beschreven gebied omgegaan wordt. Zoals aangegeven heeft voorliggend plan een consoliderend karakter en treden er dus geen veranderingen op. Een nadere beschrijving is dan ook niet noodzakelijk.

Natuur Netwerk Nederland

Het Natuur Netwerk Nederland is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen Natuurgebieden welke in 1990 als EHS in het ruimtelijk beleid is opgenomen om de achteruitgang van biodiversiteit te stoppen en soorten voor de lange termijn te behouden. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) maken deel uit van het NNN, evenals de Noordzee en de grote wateren. De NNN is als gebied expliciet aangewezen in de verordening. Voor dit gebied is aangegeven dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen. Tevens bevat een ruimtelijk plan geen nieuwe



bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Voorliggend plan betreft een overwegend consoliderend plan. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die aantasting van het NNN tot gevolg hebben. Daarnaast hebben de gronden die vallen binnen de NNN als tientallen jaren een Natuurbestemming. Ook in het onderhavige plan.

Geconcludeerd kan worden, het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Verordening.

2.3.3 Regionaal beleid

Ontwikkelplan Recreatieschap Stichtse Groenlanden

De deelnemers van het Recreatieschap Stichtse Groenlanden, namelijk de provincie Utrecht, gemeente Utrecht, gemeente Stichtse Vecht, gemeente De Bilt, de gemeente Nieuwegein, de gemeente Woerden, de gemeente Houten, de gemeente Lopik en de gemeente IJsselstein, hebben begin 2015 het ontwikkelplan opgesteld. Het ontwikkelplan is een strategisch plan met een investeringsprogramma voor de recreatiegebieden en de routenetwerken van het recreatieschap. Het doel is:

1. Duurzaam beheer tot stand brengen;
2. Een hogere kostendekkingsgraad bewerkstelligen;
3. Het aanbod beter laten aansluiten bij de vraag.

Met de opgebouwde reserves wil het recreatieschap de voorzieningen een kwaliteitsimpuls geven en ervoor te zorgen dat de voorzieningen hun beheerlasten zoveel mogelijk zelf dragen.

Voor de lange termijn zijn er ontwikkeldoelen geformuleerd, namelijk:

1. De groeiende recreatiedruk accommoderen door intensieve en gevarieerde recreatievoorzieningen op de recreatieterreinen te realiseren;
2. De ontwikkeling van toegankelijke en samenhangende routenetwerken;
3. Een actueel aanbod voor iedereen en het betrekken van omwonenden bij het proces;
4. Duurzaamheid van de recreatievoorzieningen bewerkstelligen door de kosten niet verder te laten stijgen en een intensieve samenwerking aangaan met de recreatiemarkt;
5. Regionale recreatie bieden voor inwoners uit de omliggende gemeenten door diversiteit te bieden en de gebieden optimaal digitaal en fysiek bereikbaar, vindbaar en beleefbaar te maken.

De recreatiegebieden van het recreatieschap zijn ingedeeld in 4 typen, namelijk:

1. Generatorgebieden (o.a. Maarsseveense Plassen, Nedereindseplas en Strijkviertel);
2. Koestergebieden; (o.a. Oortjespad)
3. Flexgebieden;
4. Rustgebieden. (o.a. Heulsewaard)

Ten aanzien van de routenetwerken is uit de Kwaliteitsmonitor Fietsregio's 2013 en nationale Wandelmonitor 2010 gebleken dat het routenetwerk van de provincie Utrecht laag gewaardeerd wordt. Het is daarom van belang te investeren in een aansluitend netwerk. Het aanleggen van routenetwerken werkt stimulerend voor het ondernemen van dagtochten in de regio en is duurzamer dan investeren in losse routes.

Planspecifiek

Het recreatiegebied De Maarsseveense Plassen is aangewezen als "generatorgebied" met een belangrijke regionale functie. Binnen dit gebied wil het recreatieschap balans vinden tussen een maximale opvangcapaciteit van recreanten, het genereren van inkomsten en het creëren van een gevarieerd, aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig recreatief aanbod. Er zal wel rekening worden gehouden met wat maximaal passend is voor het terrein en dat belangrijke waarden binnen het



recreatiegebied behouden blijven. Ook de openbare functie en het bieden van ruimte aan verenigingen wil men behouden. Ten aanzien van de fiets- en wandelnetwerken wil men o.a. investeren in het netwerk van de Vecht en het Noorderpark. Dit bestemmingsplan biedt, gelijk aan het vorige bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om invulling te geven aan het recreatieconcept.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 Focus op morgen

Op 29 januari 2013 heeft de gemeenteraad Stichtse Vecht de Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 vastgesteld. In deze visie gaat de jonge gemeente op zoek naar de identiteit en kwaliteit van haar grondgebied. Daarbij wordt ingegaan op kernkwaliteiten, trends & ontwikkelingen, opgaven & kansen en tenslotte hoe hier vervolg aan gegeven kan worden. Dit laatste onderdeel krijgt nadere invulling door nog te ontwikkelen deelvisies. De kernkwaliteiten worden voor een belangrijk deel gevormd door de ligging en historie van de gemeente en de diversiteit: landelijk en dorps tot stedelijk groot en druk.

De Maarsseveense Plassen worden in de visie aangemerkt als belangrijke kernkwaliteit van de gemeente. In Focus op Morgen worden verder de erfgoedwaarden, zoals de vele buitenplaatsen, de monumenten, de Vecht en de karakteristieke Vechtdorpen benoemd als kernkwaliteiten die de leefomgeving versterken en toekomstwaarde geven. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden in stand te kunnen houden, is creativiteit nodig. Dat kan bijvoorbeeld door op duurzame wijze meer toerisme en recreatie langs de Vecht, in het plassengebied en open weidegebied mogelijk te maken.

Er is ook aandacht voor de agrariërs binnen de visie, die worden gezien als de beheerder en dragers van het landschap. Door ruimte te bieden aan verbreding van functies kunnen agrariërs behouden blijven voor onze gemeente. Bij verbreding denken we aan kleinschalige nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, agritoerisme, kamperen bij de boer, educatieve activiteiten en verkoop van agrarische producten.

Verder is er aandacht voor het leefbaar houden van het landelijk gebied en de kleine kernen door ruimte te bieden aan de bewoners om activiteiten te ontplooiën, zoals beroepen en bedrijfjes aan huis.

Planspecifiek

In de visie wordt ingezet op grote aansluitende routenetwerken en toeristische 'overstappunten/transferpunten' (toeristische opstap plekken). O.a. het recreatiegebied De Maarsseveense Plassen komt in aanmerking als TOP. Hier kunnen recreanten hun wandeltocht starten of overstappen op stille en schone vervoermiddelen zoals fietsen, elektrische scooters en creatieve en innovatieve alternatieven voor gemotoriseerd vervoer. Ook het vergroten van de beleving van het landschap voor de bezoekers vormt een uitgangspunt.

Ondanks dat onderhavig plan consoliderend van aard is, biedt het voldoende ruimte om mee te bewegen met de trends en ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme zonder daarbij afbreuk te doen aan de huidige functies en kwaliteiten van het gebied.

2.4.2 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP) is de wegcategorisering voor Maarssen opgenomen. In het GVVP wordt onderscheid gemaakt naar stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. De Zuilense Ring, inclusief op- en afritten zijn opgenomen als stroomweg. De Maarsseveensepoort en de Maarsseveensevaart zijn gebiedsontsluitingswegen. De Herenweg/Gageldijk en Westbroekse Binnenweg/Oudedijk zijn erftoegangswegen. Zowel de inrichting van de wegen als de toegestane snelheid dienen te zijn afgestemd op de functie van de weg.

Planspecifiek

Gezien het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan, is onderhavig plan in lijn met het GVVP. De parkeernormen die als bijlage bij de regels zijn gevoegd zijn afgestemd op het GVVP. Basisuitgangspunt voor parkeren is dat bewoners en bedrijven de parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en niet afwentelen op de openbare ruimte. Daarnaast is er behoefte aan Toeristische Opstap Plekken (TOP's). Dit zijn plekken met voldoende parkeergelegenheid en een directe aansluiting op de hoofdroutes van het recreatieve fietspadennetwerk. Mensen kunnen hier uit de auto



en op de fiets stappen. Er is in 2017 een TOP gerealiseerd bij de hoofdentree van het recreatiegebied De Maarsseveense Plassen.

2.4.3 Beleidsnota Recreatie en Toerisme “Water verbindt”

Toerisme en recreatie vormen belangrijke thema's in de toekomstvisie van Stichtse Vecht “Focus op Morgen”. Toerisme en recreatie is één van de groeisectoren en ten aanzien van economie en werkgelegenheid van groot belang voor de provincie Utrecht. In september 2015 heeft de gemeenteraad daarom het beleid voor recreatie en toerisme vastgesteld. Dit beleid moet verdere sturing geven aan de ontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product. Stichtse Vecht heeft door haar centrale ligging een recreatieve spilfunctie tussen Amsterdam en Utrecht (noord en zuid) en de Vinkeveense- en Loosdrechtse Plassen (oost en west). Stichtse Vecht is een overwegend landelijke gemeente in het Randstedelijk gebied. De gemeente is rijk aan cultuurhistorie, bijzondere landschappen en (waterrijke) natuurgebieden. Deze gebieden zijn zowel aantrekkelijk als kwetsbaar. De gemeente trekt veel toeristen en recreanten uit het omliggende stedelijke gebied.

De gemeente heeft in het beleid 11 speerpunten benoemd:

1. **Optimalisatie recreatief aanbod**
Stichtse Vecht streeft een divers en modern openbaar recreatief aanbod na voor zowel eigen inwoners als bezoekers van buitenaf. Wij zien het als onze verantwoordelijkheid tegenover de regio om zowel de kwantiteit als kwaliteit van het recreatief aanbod te verhogen en stellen ons actief op in de doorontwikkeling van recreatieterreinen binnen onze grenzen die van regionaal belang zijn.
2. **Doorontwikkeling informatie- en ontvangstfunctie**
Stichtse Vecht wil een gastvrije gemeente zijn voor mensen uit de regio (en daarbuiten) en bezoekers op actieve wijze onthalen, wegwijs maken en informeren over het toeristisch aanbod.
3. **Duidelijkheid bieden aan ondernemers over hun ontwikkelmogelijkheden**
Stichtse Vecht wil ondernemers duidelijkheid bieden over welke ontwikkelmogelijkheden zij hebben binnen onze gemeente. Per deelgebied geven wij op hoofdlijnen de kaders aan waarbinnen wij ruimte zien voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.
4. **Meer mogelijkheden voor duurzaam toerisme**
Wij scheppen meer mogelijkheden en planologische ruimte voor duurzame vormen van recreatie en toerisme, extensief dan wel intensief. Hierbij is het uitgangspunt dat de ontwikkelingen passend dienen te zijn binnen de omgeving en bijdragen aan de beleving van de kwaliteit van de omgeving.
5. **Bezoekersstromen kanaliseren en gebruik van duurzame vervoersmiddelen stimuleren**
Stichtse Vecht wil toeristische bezoekersstromen kanaliseren, gemotoriseerd toeristisch verkeer zoveel mogelijk aan de randen van de dorpskernen en recreatiegebieden opvangen om de verkeersdruk te beperken en bezoekers stimuleren om gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen.
6. **Behoud en ontwikkeling mogelijk maken door publiek-private samenwerking**
Stichtse Vecht acht publiek-private samenwerking noodzakelijk voor duurzame toeristische ontwikkeling en zet zich daarom in voor het creëren van nieuwe, gebiedsgerichte publiek-private samenwerkingsverbanden, waarin de verantwoordelijkheid voor- en zeggenschap over zowel het behoud als de exploitatie van recreatiegebieden gedeeld wordt.
7. **Verbetering van het toeristisch product**
Stichtse Vecht wil haar toeristisch product verbeteren om meer rendement te halen uit het toerisme. Wij richten ons hierbij met name op het verbeteren van de toeristische infrastructuur, verhogen van de verblijfs capaciteit (zakelijk en niet-zakelijk), verbeteren van het voorzieningenniveau langs de Vecht voor zowel de plezier- als passagiersvaart en het aanbrengen van samenhang in het bestaande aanbod.
8. **Ondernemers stimuleren tot gezamenlijke toeristische productontwikkeling**
Stichtse Vecht stimuleert lokale ondernemers om samen met andere ondernemers in de regio toeristische producten (arrangementen, evenementen, etc.) te ontwikkelen, gericht op de beleving van de thema's ‘water’ en ‘cultuurhistorie’, de versterking van de relatie tussen land-



en watertoerisme en waarin rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied en de infrastructuur.

9. Stimuleren en faciliteren van evenementen
Stichtse Vecht stimuleert en faciliteert ondernemers en andere initiatiefnemers bij het organiseren van evenementen binnen de kaders van een passend evenementenprogramma.
10. Gerichte marketing en promotie
11. Intensivering regionale samenwerking

Stichtse Vecht is vanuit toeristisch-recreatief oogpunt gezien onder te verdelen in vijf deelgebieden, namelijk:

1. De Vecht
2. Het veenweidegebied
3. De corridor
4. De Maarsseveense Plassen (inclusief het zuidoostelijk poldergebied)
5. De Loosdrechtse Plassen

Voor dit bestemmingsplan is het beleid voor gebied 4 van belang.

Ontwikkelperspectief voor de Maarsseveense Plassen (inclusief het zuidoostelijk poldergebied)

Dit gebied heeft alles voor een brede groep recreanten en toeristen. Cultuurhistorie, rust en stilte, maar ook alles voor de actieve recreant: het recreatieterrein Maarsseveense Plassen is één van de best bezochte recreatieterreinen in de provincie en trekt ongeveer evenveel bezoekers uit de stad Utrecht als uit Maarssen. Het recreatiegebied maakt onderdeel uit van de provinciale recreatiezone. Er vinden daarnaast regelmatig evenementen plaats op het terrein van de Maarsseveense Plassen. In dit gebied zijn ook karakteristieke dorpen en buurtschappen te vinden en het boerderijmuseum Vredegoed. Het 'Werk bij Maarsseveen' (ook wel het C-Fordt genoemd) gaat in de toekomst een belangrijke rol vervullen bij het vertellen van het verhaal van de Hollandse Waterlinie. De Hollandse Waterlinie (genomineerd voor de UNESCO-werelderfgoedlijst) loopt dwars door Stichtse Vecht heen en er zijn in totaal drie forten waar het verhaal van de Hollandse Waterlinie te beleven is. Daarnaast valt een groot deel van het poldergebied binnen het Natuur Netwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur en Natura2000) en vormt het landschap een belangrijke kwaliteit. Het deelgebied Maarsseveense Plassen is met name geschikt voor dagrecreatie.

De doelgroep voor dit gebied komt overwegend uit de stad Utrecht en Maarssen en omgeving en valt onder te verdelen in 2 groepen, namelijk:

- De actieve recreant die zich vooral richt op outdoor en sportieve activiteiten zoals beachvolleyballen, hardlopen, kanoën, skeeleren, duiken, surfen, zwemmen, schaatsen (in de winter), fietsen etc.
- De recreant die zich vooral richt op de rust en natuur zoals wandelaars, vissers, fietsers, naturalisten en saunabezoekers.

Het recreatieterrein aan de Maarsseveense Plassen kent nu al een intensief recreatief gebruik en dat wil de gemeente graag zo houden, ook als het gaat om het houden van evenementen op deze locatie. Aangezien de Maarsseveense Plassen een bovenlokale functie heeft wil de gemeente graag actief meewerken aan de modernisering van dit recreatieterrein, dat beheerd wordt door het recreatieschap Stichtse Groenlanden. Het terrein valt binnen de recreatiezone Utrecht-West en dat betekent dat de provincie planologisch meer ruimte wil geven voor recreatieve ontwikkelingen. De gemeente wil in samenwerking met het recreatieschap onderzoeken of het mogelijk is om de horecavoorzieningen uit te breiden. Daarnaast wil de gemeente bekijken of een uitbreiding van het bouwvolume mogelijk en noodzakelijk is. In de doorontwikkeling van het recreatieterrein dient wel rekening te worden gehouden met de impact die ontwikkelingen kunnen hebben op de omgeving en voor omwonenden. Voor de rest van het gebied wordt vooral ingezet op beleving van het landschap en de natuur en een goed aansluitend routenetwerk voor wandelaars en fietsers.

Planspecifiek



Het bovengenoemde ontwikkelperspectief is al ingezet met de voorgaande bestemmingsplannen Maarsseveense Plassen uit 2009 en de herziening uit 2018. Dit bestemmingsplan houdt daarin geen beleidswijziging in. De natuurgebieden en waardevolle landschapselementen zoals de verkaveling en slootpatronen zijn duidelijk bestemd. In de regels voor natuur en agrarische doeleinden zijn naast de beschermende regels mogelijkheden opgenomen voor het realiseren of koppelen van recreatieve langzaamverkeersroutes. Staatsbosbeheer heeft aan de Westbroekse Binnenweg een vertrekpunt voor georganiseerde boottripjes door het natuurgebied "Molenpolder". Deze locatie is positief bestemd. Alle losse recreatieverblijven zijn positief bestemd. In de regels van het bestemmingsplan wordt binnen de woonbestemming en agrarische bestemming ruimte geboden voor kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de vorm van B&B.

Het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen heeft een bestemming die overwegend gericht is op de actieve recreant met indoor en outdoor mogelijkheden. Het recreatiegebied herbergt ook een wellnesscomplex. In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen uit 2009 was de verruiming van het bouwvolume al opgenomen. De bouwvlakken zijn in de navolgende bestemmingsplannen daarom niet verruimd. In goed overleg met de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder is er zelfs voor gekozen de bouwvlakken en bouwmogelijkheden op cruciale plekken te verkleinen of geheel te laten vervallen. De doelstelling voor het recreatiegebied is: een gevarieerd ingericht eigentijds recreatiegebied voor brede lagen van de bevolking waar het hele jaar door gerecreëerd en gesport kan worden met in- en outdoor faciliteiten en horeca. De groene setting is een belangrijke kernkwaliteit van het gebied. Daarom is een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor het recreatiegebied waar behoud van de kernkwaliteiten, duurzaamheid en een goede relatie tussen actie en rust, bouwen en groen wordt bewerkstelligd.

2.4.4 Retailvisie Stichtse Vecht

Algemeen

De retailvisie legt de richtlijnen voor de nabije toekomst vast. Hiermee worden de retailvoorzieningen in de dorpscentra zoveel mogelijk gefaciliteerd ten behoeve van de werkgelegenheid en de leefbaarheid van de kernen. Het gekozen beleid op basis van recente onderzoeksrapporten is gebaseerd op concentreren, versterken en vernieuwen. Dit betekent:

Concentratie

- Concentratie van winkelvoorzieningen in de centrumgebieden van de 4 grootste kernen: Maarssenbroek, Maarssen-dorp, Breukelen en Loenen aan de Vecht.
- Het ontstaan van nieuwe winkelcentra voorkomen en het stimuleren van verspreid liggende winkels om te verhuizen naar deze centrumgebieden.
- Faciliteren van aanwezige retail in kleinere dorpskernen, maar geen actief beleid ter versterking daarvan.
- In de periferie op bedrijventerreinen slechts volumineuze detailhandel toestaan.

Versterken

- Zorgen voor een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeervoorzieningen.
- Een ruime winkeltijdenverordening en een aantrekkelijk marktbeleid.
- Een standplaatsenbeleid dat aanvullend is op de reguliere detailhandel, d.w.z. differentieert per woonkern.

Vernieuwen

- Het stimuleren van nieuwe winkelconcepten als (instore) pick-up points en blurring in de centrumgebieden.
- Het faciliteren van distributiepunten voor e-commerce op bedrijventerreinen.
- Het creëren van een communicatieplatform voor stakeholders op gebied van kennisdeling en informatie-uitwisseling.

Maarssen-Dorp

Het centrum van Maarssen-Dorp ligt tussen het Harmonieplein en het Pieter de Hoogplein. Het kenmerkt zich als een gevarieerd gebied met winkeltjes, horeca, kantoren en maatschappelijke



voorzieningen. Door het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen en blurring wordt de concentratie van retail in het centrum geconcentreerd. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een centrumbestemming opgenomen. Daarnaast is er een buurtwinkelcentrum aan de Plesmanlaan, en enkele verspreid liggende winkels op diverse plekken. Voor het winkelcentrum aan de Plesmanlaan geldt dat dit ongewijzigd blijft. Voor de solitaire winkels buiten het centrum zal waar mogelijk de retailfunctie vervangen worden door een woonfunctie.

Planspecifiek

Zoals hierboven is aangegeven worden bestaande detailhandel en eventuele nieuwe initiatieven met name in de vier grootste kernen van Stichtse Vecht gestimuleerd. De winkeliers vervullen in de kleine dorpskernen een belangrijke sociale en maatschappelijke rol. In de centra van kleinere dorpen zoals Tienhoven worden deze waar mogelijk gefaciliteerd maar hier geldt geen actief stimuleringsbeleid. Op de binnen de rode contour gelegen bedrijventerreinen is alleen detailhandel van volumineuze goederen toegestaan.

Detailhandel in het landelijk gebied (buiten de rode contouren) is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel die een duidelijk relatie heeft met het landelijk gebied, zoals tuincentra en boomkwekers of de verkoop van zelf gekweekte of gemaakte agrarische producten (bv groente en fruit, kaas, eieren). Het plangebied ligt in de stedelijke randzone van Utrecht (Tuinbouwweg, Herenweg, Gageldijk en Westbroekse binnenweg) en kenmerkt zich door een mengeling van wonen, werken, natuur en recreëren. Binnen deze specifieke stedelijke randzone zijn in het verleden een groot aantal caravanstallingen gevestigd in voormalige agrarische complexen. Om deze ondernemingsvorm te versterken is het wenselijk om als onderdeel van het stallen en repareren de verkoop van nieuwe en tweede hands kampeermiddelen toe te staan. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het primaire gebruik “stallen” betreft en dat de aanvullende activiteiten op geen enkele manier problemen mogen opleveren voor verkeer en milieu. Aangezien kampeermiddelen onder de volumineuze goederen vallen vormt deze bedrijfsactiviteit geen gevaar voor de stabiliteit van de grote winkelcentra. Daar komt bij dat de kans dat deze cluster aan stallingen zich binnen afzienbare tijd gaat verplaatsen naar een bedrijventerrein niet aannemelijk is. Binnen het plangebied zijn twee stallingbedrijven gevestigd.

2.4.5 Landschapsontwikkelingsplan Maarssen

In 2010 is voor Maarssen een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP heeft tot doelstellingen het benoemen, behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Maarssen, het opstellen van een aansprekende visie voor de komende 10-15 jaar, die als inspirerend streefbeeld en als toetsingskader dient voor nieuwe ontwikkelingen en het stimuleren van initiatieven voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied door particulieren, instanties en de gemeente zelf. Ook is er een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin uitvoeringsprojecten zijn benoemd gericht op bijvoorbeeld het stimuleren van een streekeigen inrichting van erven, de beeldkwaliteit van bebouwingslinten en het verbeteren van de toegankelijkheid en informatievoorziening over en in het gebied.

Planspecifiek

Voor het bestemmingsplangebied is het uitgangspunt de bestaande groenstructuur te behouden en te versterken waar mogelijk. Het is van belang om vanaf de Westbroekse Binnenweg en Oude Dijk doorzichten te behouden op het achterliggende zoddengebied. Ook aan de Tuinbouwweg zijn nog plekken waar we een blik kunnen werpen op een restant van het zoddengebied. Verder is het van belang het open weidelandschap te handhaven. Aan de Westbroekse Binnenweg liggen nog een paar weilanden die vanuit landschappelijk oogpunt behouden moeten blijven. Daarnaast is het wenselijk de hoofdentree naar het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen te verbeteren. Ook de bewegwijzering kan in fysieke en digitale vorm beter. Het recreatiegebied wordt expliciet genoemd als gebied dat een revitaliseringslag nodig heeft. Het recreatieschap heeft daar samen met een aantal initiatiefnemers zoals Spa Sereen, De Pannekoekenbakker en Out Door Inn Style de afgelopen jaren geïnvesteerd.



2.4.6 Dorpsvisie Tienhoven-Oud Maarsseveen, Maarsseveen-Molenpolder en Bethunepolder

In het kader van gebiedsgericht werken heeft de gemeente samen met bewoners een DorpsOntwikkelingsPlan (DOP) gemaakt. Ook voor het gebied waar Tienhoven-Oud Maarsseveen, Maarsseveen-Molenpolder en Bethunepolder binnen liggen is een DOP gemaakt. Om inzicht te krijgen in de kernkwaliteiten en aandachtspunten is een SWOT-analyse gemaakt bestaande uit objectieve gegevens en een bewonersenquête. Daaruit zijn zes visiepunten afgeleid, namelijk:

1. Behouden en versterken van de dorpskwaliteit
2. Behouden van vitaliteit
3. Behouden en versterken van de sociale samenhang
4. Veilig en ontspannen leven
5. Bereikbare kernen
6. Aandacht voor duurzaamheid

Planspecifiek

Belangrijke landschappelijke waarden zoals natuur en onderdelen van het open veenweidelandschap met specifieke slotenpatroon, worden expliciet bestemd in dit bestemmingsplan. Het doel is deze waarden voor nu en de toekomst te behouden. Bij het vastleggen van de bouwvlakken en bouwhoogtes is rekening gehouden met de omgeving en het behoud van doorzichten. In het bestemmingsplan is ook een speciale beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen met een beschrijving van de kwaliteit. De bestemmingen in dit plan zijn overwegend agrarisch, natuur, wonen en recreatie. Het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen speelt een belangrijke rol in het plangebied en kan samen met het nabijgelegen C-ford een bijdrage leveren in het vitaal houden van het gebied.

2.5 Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o. (2009) zijn duidelijke uitgangspunten geformuleerd voor het plangebied. Een groot deel van deze uitgangspunten zijn ook nu nog van toepassing. In goed overleg met de bewonersvereniging Maarsseveen-Molenpolder en het recreatieschap zijn de regels van het bestemmingsplan uit 2009 onder de loep genomen en zijn verbeteringen aangebracht. Hieronder volgt een opsomming van de nog geldende en nieuwe uitgangspunten. Bij het opstellen van deze 2^e herziening van het bestemmingsplan (veegplan) zijn deze uitgangspunten inhoudelijk niet gewijzigd. Deze uitgangspunten zijn reeds verwerkt in het bestemmingsplan van 2018 (moederplan) en dus reeds vastgesteld. Voor de leesbaarheid en toelichting op de gemaakte keuzes in het verleden is onderstaande opsomming behouden in deze toelichting.

1. Voor het plangebied geldt dat met het voorgaande bestemmingsplan en dit bestemmingsplan ingezet is op de volgende functies:
 - wonen
 - recreatie,
 - natuur,
 - agrarisch beheer.
 - Inzetten op landschap- en natuurontwikkeling, aanleg van recreatieve routes en functies en substantiële sloop van bedrijfsbebouwing met behulp van de ruimte-voor-ruimte-regeling danwel het wegbestemmen of verkleinen van bouw mogelijkheden in ruil voor een meer passende bestemming.
2. Binnen het plangebied is de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. Voor het militair erfgoed van de voormalige waterlinies ligt de opgave vooral op het via landschapontwikkelingen versterken en beleefbaar maken van de linies in het landschap.
3. De bestaande woningen in de lintbebouwing worden positief bestemd. Ten aanzien van nieuwe (recreatie)woningbouw geldt een nul-optie. Het oprichten van nieuwe woningen kan alleen worden gezien in het kader van functiewijziging in combinatie met de ruimte voor ruimte



regeling waarbij aantoonbaar sprake moet zijn van een teruggang in bebouwingsoppervlak en herstel van landschap en/of natuur (kwaliteitsverbetering).

4. De lintbebouwing moet luchtig blijven zodat wordt voorkomen dat er een aaneengesloten bebouwingsstrook ontstaat. Daarom zijn de bebouwingsvlakken per woning zoveel mogelijk in de lengterichting geprojecteerd met een werkelijke breedte van tussen de 12 en 16 meter en diepte van ongeveer 30 meter. Tevens hebben de gronden direct langs de weg de bestemming tuin gekregen.
5. Het is van belang de bestaande doorzichten richting de natuurgebieden, de open weilanden en het voor dit gebied kenmerkende sloten en verkavelingspatroon te behouden. Ondanks dat wij dit niet kunnen regelen in het bestemmingsplan is het gewenst dat bewoners en ondernemers er mede zorg voor dragen dat bestaande fraaie doorzichten niet teniet worden gedaan door hoog opgaande dichte beplanting of vergunningsvrije bouwwerken. Bewoners en ondernemers spelen zelf een cruciale rol in het behouden of herstellen van de kernwaarden van het gebied. Afscherpende groenzones rond bedrijfsbebouwing en open tuinen aan de weg moeten mede voorkomen dat het plangebied haar groene karakter verliest.
6. Woningen (m.u.v. de voormalige recreatiewoningen) mogen worden uitgebreid tot een maximum van 650 m³ met een bijbehorend bouwwerk van 50 m². Verder zijn de vergunningsvrije regels in de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. deze regeling hebben we opgenomen binnen de regels voor bijbehorende bouwwerken. Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken mag het erf bij de woning met niet meer dan 50% worden bebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst en dienen qua vorm ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De Provinciale Ruimtelijke Verordening biedt de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen woningen van 800m³ toe te staan. Dit kan als extra stimulans worden gebruikt bij de ruimte-voor-ruimte-regeling.
7. Voor de verblijfsrecreatieve parken en recreatiewoningen die met behulp van een wijzigingsprocedure zijn gewijzigd naar wonen is een speciale woonbestemming gemaakt die recht doet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid maar die tegelijkertijd ruimte biedt aan een verdere transformatie naar een fraai en prettig woongebied.
8. Bestaande losse recreatieverblijven/recreatiewoningen of verblijfsrecreatieve terreinen komen alleen in aanmerking voor de wijzigingsbevoegdheid naar wonen als ze voldoen aan de gestelde voorwaarden en buiten het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur en Natura2000) zijn gelegen. Deze woningen krijgen een woonbestemming met speciale aanduiding zodat de bouwmassa van de betreffende woning niet groter wordt dan 250m³.
9. Het is toegestaan om een beroep/bedrijf aan huis te hebben. De voorwaarden voor beroepen en bedrijven aan huis zijn opgenomen in de gebruiksregels . O.a. het parkeren op eigen erf, de omvang en ruimtelijke uitstraling van het beroep/bedrijf aan huis zijn als voorwaarden opgenomen. Activiteiten die gevaar op kunnen leveren voor het NNN gebied of het grondwaterbeschermingsgebied en de 100-jaars aandachtszone zijn niet toegestaan.
10. Er worden geen mogelijkheden meer geboden voor de oprichting van nieuwe agrarische bouwvlakken en kassenpercelen. Alleen de bestaande agrarische productiebedrijven met een duidelijk toekomstperspectief komen in aanmerking voor uitbreiding of wijziging van hun bouwvlak.
11. Om het agrarisch cultuurlandschap te behouden en herstellen is binnen de agrarische bestemming ruimte opgenomen voor nevenactiviteiten naast de agrarische (beheer) functie.



Deze nevenactiviteiten moeten een toegevoegde waarde hebben aan de agrarische functie en kwaliteit van het gebied en zijn gekoppeld aan voorwaarden.

12. Voormalige agrarische complexen die worden bewoond hebben een woonbestemming gekregen met een nadere aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf" zodat de bestaande agrarische bebouwing indien gewenst in stand kan blijven om te gebruiken als bijbehorende bouwwerken voor bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren. Het vestigen van bedrijven is niet toegestaan.
13. Alleen de bestaande bedrijven die ook al bestemd zijn in het voorgaande bestemmingsplan hebben een plek gekregen in dit bestemmingsplan waarbij (indien mogelijk) als uitgangspunt verder de 20% uitbreidingsregeling (de uitbreidingscapaciteit is maximaal 20% van de bestaande bedrijfsbebouwing, voor zover het bouwvlak dit mogelijk maakt. Cumulatief gebruik is niet toegestaan) is aangehouden die ook is opgenomen in het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk e.o.. Als gebruik wordt gemaakt van functiewijziging dan is het van belang aan te sluiten bij de functies en voorwaarden zoals genoemd onder 1.
14. Om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden, versterken of herstellen is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd aan het bestemmingsplan dat als toetsingskader geldt voor de welstandscommissie en voor ontheffings- en wijzigingsprocedures. Tevens zijn, waar nodig, aanduidingen en beschermende bestemmingen toegekend. Naast de beeldkwaliteitsparagraaf is een speciaal beeldkwaliteitsplan gemaakt voor het recreatiegebied Maarsseveense Plassen en wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor de voormalige verblijfsrecreatieve terreinen die een woonbestemming hebben gekregen.
15. Om de ecologische waarden te behouden en versterken zijn aan de Molenpolder en polder Maarsseveen beschermende bestemmingen toegekend.
16. Het is van belang de ecologische en recreatieve relaties tussen verschillende gebieden, zoals het Noorderpark, het landschapspark Oud Zuilen en het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen te versterken. In de regels is ruimte opgenomen voor de aanleg of koppeling van recreatieve langzaamverkeersroutes en de oprichting van een Toeristische OpstapPlek bij de hoofdentree van de Maarsseveense Plassen.
17. Het recreatiegebied Maarsseveense Plassen e.o. is een gevarieerd ingericht eigentijds recreatiegebied voor brede lagen van de bevolking waar het hele jaar door gerecreëerd en gesport kan worden met in- en outdoor faciliteiten en horeca. De groene setting vormt een belangrijke kernkwaliteit.
18. Het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen versterken als regionale recreatievoorziening voor brede lagen van de bevolking.
19. Waarborgen van een goede (zwem)waterkwaliteit in de grote plas.
20. De parkeervoorziening moet voldoen aan de norm van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan en CROW en moet binnen het recreatiegebied worden gerealiseerd.
21. De bebouwing van het recreatiegebied wordt geclusterd in de omgeving van het strandbad waarvoor speciale bouwvlakken zijn aangegeven. Er moet aandacht zijn en blijven voor de kernkwaliteiten van het recreatiegebied die nader worden verwoord in een door het recreatieschap op te stellen beeldkwaliteitsplan/ruimtelijke visie.
22. Het recreatiegebied De Maarsseveense Plassen en de daarbinnen vallende ondernemingen vormen tezamen één inrichting op grond van het Activiteitenbesluit. Deze inrichting mag maximaal 12 dagen per jaar afwijken van de in het Activiteitenbesluit genoemde normen ten



behoefte van een evenement of incidentele festiviteit. Voor deze afwijking zijn speciale normen opgenomen in de regels van dit plan. Om 23.00 uur gaat de nachtperiode in en moet weer voldaan worden aan de normen zoals genoemd in het Activiteitenbesluit waarbij wel rekening wordt gehouden met geluid ten gevolge van opruimwerkzaamheden en vertrekkende gasten. De inrichting biedt slechts ruimte voor één outdoor dance event per jaar die 1 dag duurt. Evenementen en incidentele festiviteiten die passen binnen de normen van het Activiteitenbesluit en de recreatieve bestemming van de inrichting vallen onder de reguliere bedrijfsvoering en zijn altijd toegestaan.



3. Inventarisatie en analyse

3.1 Landschap ontstaansgeschiedenis

Tijdens het Holoceen is aan de voet van de hoger gelegen zandgronden door het stijgende grondwater een veenpakket ontstaan. Overtollig kwelwater werd via de Vecht afgevoerd naar het westen. Daardoor is een kleipakket afgezet op het veen in het westen. Het vanuit het oosten onder het veen duikende dekzand bereikt in de buurt van de Vecht een diepte van ongeveer drie meter onder het huidige oppervlak. Het gebied waar nu de Maarsseveense Plassen liggen, was ooit een ondoordringbaar moerasgebied. Een Romeinse veldheer, die deze regio bezocht en verslag moest uitbrengen aan zijn superieuren in Rome, gaf te kennen dat het hier zeer “onherbergzaam” was en dat de mensen die hier woonden barbaren waren die men zelden zag.

Sinds de 12^e eeuw zijn deze veengronden ter ontginning uitgegeven in verschillende lenen van de bisschop van Utrecht, uitgaande van de kleistrook langs de Vecht. Deze ontginningsbasis is duidelijk herkenbaar in het landschap. De Zogwetering vormt de scheiding tussen het “oude land” van de hoger liggende, in onregelmatige blokken verkavelde kleizone en het door inklinking lager liggende veengebied met zijn lange smalle opstrekkende kavels.

Bij de ontginning groef men sloten min of meer loodrecht op de Vecht. Evenwijdig hiermee werden enkele grotere vaarten gegraven (waaronder de Maarsseveensevaart), als grens tussen de lenen en om het gebied toegankelijk te maken. Evenwijdig met de Vecht werden dwarsvaarten met daarnaast kaden aangelegd, om het water van het op dat moment nog niet ontgonnen veenmoeras op te vangen. Het moeras werd in fasen, van dwarsdijk tot dwarsdijk, ontgonnen. De Herenweg-Gageldijk is de eerste van deze dwarsdijken, gevolgd door de Westbroekse Binnenweg-Oude Dijk. Langs deze dwarsdijken ontstonden de zo kenmerkende wegdorpen zoals Oud Maarsseveen en Westbroek. De ontginningsperiode eindigde in de loop van de 16^e eeuw.

Door de ontginningen en bijbehorende afwatering daalde het maaiveld. Het land kwam lager te liggen dan de rivier, wat in eerste instantie de aanleg van dijken noodzakelijk maakte (rond 1200). De inklinking en oxidatie van het land zetten zich echter voort. Dit had een onomkeerbaar proces van maaiveldval tot gevolg. Dit is nog steeds gaande. In samenhang met de stijgende grondwaterstanden was het rond het jaar 1600 noodzakelijk molenbemaling toe te passen. Anders zouden de polders onder water lopen. De polders hadden ieder hun eigen peilbeheer en polderbestuur. Om het peil te kunnen regelen stonden de polders niet in open verbinding met het buitenwater, maar dit ging via de sluizen en watermolens. De gehele polder Westbroek werd tot 1946 bemaald door de Westbroekse molen (circa 1250 ha.). Deze staat echter niet binnen het plangebied, maar in de polder Buitenweg aan de Vecht. Binnen het plangebied bevinden zich de Nedereindsevaart en de Maarsseveensevaart. Deze hebben altijd een belangrijke waterafvoerende functie gehad richting de Westbroekse molen. De Nedereindsevaart is destijds ingrijpend aangepast met de aanleg van de Zuilense ring en de Maarsseveense plassen. In tijden met veel neerslag en onvoldoende molenwind bleken echter ook de molens niet meer te voldoen. In de loop van de 19^e eeuw werd daarom mechanische bemaling toegepast. Het land kon hierdoor intensiever worden gebruikt en de productiviteit werd vergroot.

Het ontgonnen gebied diende in eerste instantie voor de akkerbouw. Pas later is door inklinking en vervening de grondwaterstand zodanig hoger geworden dat het kenmerkende veenweidegebied is ontstaan. Vooral in de wat verder van de Vecht verwijderde polders (met daardoor minder kleiverontreiniging) zoals de Molenpolder en polder Maarsseveen nam de turfwinning in belang toe. De turf deed dienst als brandstof en werd verkocht aan de stadsbewoners. Op deze wijze is in de 17^e en 18^e eeuw het huidige trekpaten ofwel petpaten (stroken open water) en legakkerlandschap ontstaan, dat in een deel van het plangebied nog goed herkenbaar is.

Een belangrijk deel van het gebied maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Dit was een 85 kilometer lange verdedigingslinie, aangelegd vanaf 1815, waarbij stukken land aan de oostzijde van de Vecht onder water konden worden gezet om de vijand tegen te kunnen houden.



De invloed van de verdedigingslinie op het landschap is zichtbaar aanwezig. Er is een uitgebreid netwerk van sluizen, gemalen en andere werken aangelegd en bestaande werken zijn aangepast. De volledige setting van de NHW, inclusief de waterwerken is een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Inmiddels is de NHW ook in zijn geheel als complex aangewezen als Rijksmonument en staat deze op de nominatie van de Werelderfgoedlijst (UNESCO).

Het gebied van Maarsseveen kenmerkte zich door grote armoede. Hongersnoden en ziekten hebben de bewoners van dit structureel onzekere gebied vaak geteisterd. In het gebied is vanaf het begin van de 20^e eeuw zeer geleidelijk 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 enigszins rendabel te maken. Door de slechte bereikbaarheid van de percelen (in de meeste gevallen alleen via het water) kwam de tuinbouwontwikkeling maar traag op gang. In 1955 ontstond door de behoefte aan ca. 7 miljoen m³ zand voor het opspuiten van Utrechts stadsuitbreiding Overvecht een acute vraag naar zand dat men goedkoop (t.b.v. sociale woningbouw) meende te kunnen winnen in dit gebied. Daartoe vond ruilverkaveling plaats volgens het eerste landinrichtingsplan van ons land: "De Maarsseveense Plassen". In dit plan is getracht de belangen van tuinbouw te koppelen aan die van stadsuitbreiding, recreatie en natuurbehoud. De uitvoering van het plan startte in 1960 en het werk kwam gereed in 1967. Zo ontstond het recreatieterrein "De Maarsseveense Plassen", een grote zandwinplas omzoomd door speelweiden, groenvoorziening, vissteigers, stranden en dergelijke. Daarnaast ontstonden 20 ha natuurreservaat (de Molenpolder en huidige polder Maarsseveen) door de samenvoeging van een aantal kavels van het oorspronkelijke landschap en 120 ha goed ontsloten tuinbouwgronden met kavels van ca. 1,5 ha die beschikbaar kwamen door de samenvoeging van 40 ha tuinbouwgrond en het opspuiten van 80 ha zand in de trekpatenzone achter de tuinderswoningen.

Ten behoeve van een betere ontsluiting van het feitelijke ruilverkavelingsgebied zijn de weteringen langs de dwarsdijken gedempt om deze dijken te kunnen verbreden en bestraten. In het kader van de ruilverkaveling werden ook nieuwe woningen, warenhuizen (kassen), schuren e.d. gebouwd tegen gunstige geldelijke regelingen en werd uitgebreide huishoudelijke, agrarische en sociaal-economische voorlichting gegeven. Alles om een onbelemmerde ontwikkeling van het tuinbouwgebied mogelijk te maken.

Door de ruilverkaveling is veel van het karakteristieke, oude landschap verloren gegaan, voornamelijk door de aanleg van de Grote Plas en de verbreding van de dwarsdijken. Al snel na de oplevering van het ruilverkavelingsgebied bleek 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 in dit kader ruimte om tuinbouwgrond om te zetten naar verblijfsrecreatieve terreinen en volkstuinten. Daarbij ontstond een uitgebreid scala van andere stadsrandactiviteiten zoals caravanstallingen, transportbedrijfjes, kleine industriële bedrijfjes, opslag, autobedrijven, maneges, tuincentra etc. Samen met de al vanouds aanwezige (agrarische) bedrijvigheid leidde dit tot een bont geheel van activiteiten dat sterk afweek van de oorspronkelijke plannen van de landinrichting het gebied aan te wijzen als agrarisch productiegebied. Ook de stadsbewoners zaten niet stil en zagen het gebied als uitgelezen stek om landelijk te wonen onder de rook van de stad en kochten in dit kader agrarische kavels op en leegstaande agrarische bebouwing waardoor het agrarisch gebied sterk versnipperde. De verblijfsrecreatieve terreinen met de daar aanwezige stacaravans vormde in Maarssen in de jaren '80 voor woningzoekenden een plek om permanent te gaan wonen. Vanaf eind jaren '60 tot heden is een situatie ontstaan die kan worden omschreven als een stedelijke kernrandzone met alle positieve en negatieve kanten daarvan.

Het gebied heeft langzaam maar zeker haar primaire functie als agrarisch productiegebied verloren en is meer een woongebied geworden. De gronden zijn te versnipperd en de infrastructuur, waterhuishouding, bodemkwaliteit en perceeloppervlaktes zijn voor de agrarische sector niet optimaal. De voormalige agrarische complexen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten zoals het stallen van caravans, hoveniers of woondoeleinden. Grote delen van het Noorderparkgebied zijn natuurgebieden geworden, waaronder polders Maarsseveen en Molenpolder die vallen binnen het Natura2000 gebied.



Het landschap heeft bovendien een belangrijke recreatieve functie gekregen, mede door de Maarsseveense Plassen en het Noorderpark.



Verkeulingsstructuren oeverwal en veenweidegebied (*Toelichting bestemmingsplan Maarssen Zuid, Kuiper compagnons, 13 april 2005*)

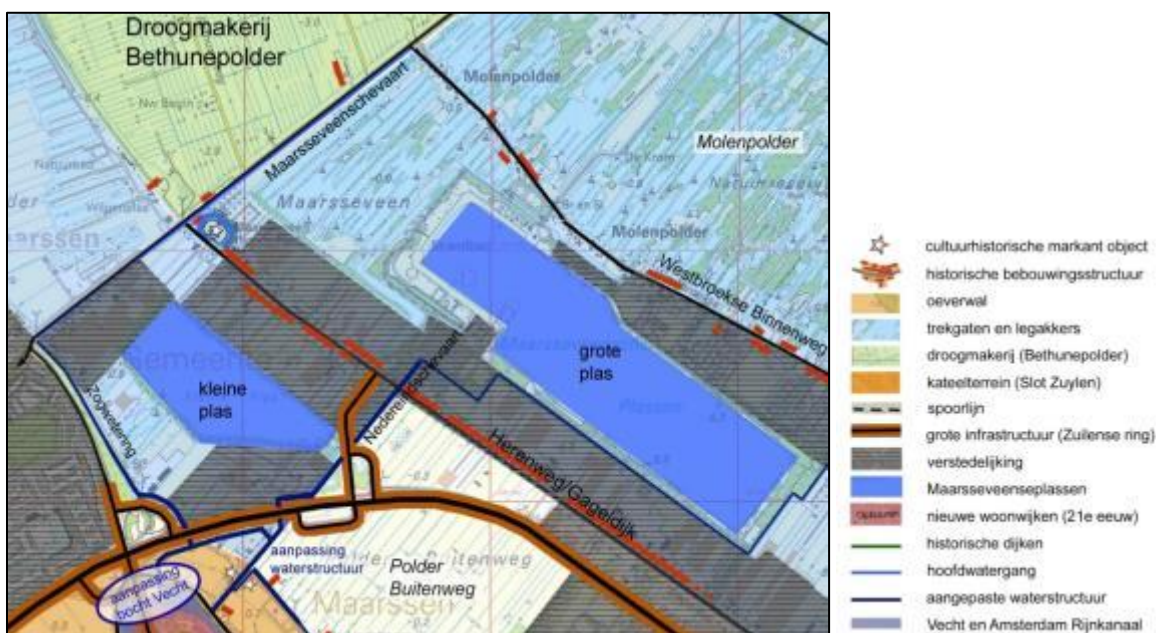


Ontginningen veenweidegebied (*Lambert 1971 p. 105 naar Gottschalk 1956*)





Plangebied omstreeks 1910



Plangebied heden

3.1.1 Huidige functionele opbouw

Hoewel de oorsprong als agrarisch gebied nog altijd herkenbaar aanwezig is, is met name onder invloed van de verstedelijking, de huidige functie en inrichting van het landschap bepaalt. Hierbij moet met name worden gedacht aan de functies:

1. woongebied;
2. recreatiegebied;
3. natuurgebied;
4. agrarisch beheer (melkveehouderijen).

Deze functies kunnen elkaar versterken mits er op de juiste wijze invulling wordt gegeven aan ontwikkelingen vanuit o.a. functiewijziging en ruimte-voor-ruimte.



3.2 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is de oorspronkelijke structuur van het plangebied ernstig verstoord. Toch zijn de verkavelingstructuur en de vroegere verveningactiviteiten nog wel aantoonbaar aanwezig en deze zijn van cultuurhistorisch belang. Aan de Oude Dijk en de Westbroekse Binnenweg vinden we nog een klein aantal cultuurhistorische elementen in de vorm van verveningwoningen en boerderijen. Deze elementen dateren van rond 1900. Toch werden de Oude Dijk (Ouden Dijk) en Westbroekse Binnenweg (Binnenwegsche Dijk) al vanaf 1600 bewoond. Van deze oorspronkelijke bebouwing is niets meer terug te vinden. Een groot deel van het tracé van de Oude Dijk is verloren gegaan door de verveningsactiviteiten en herverkaveling van de Bethunepolder. Het gebied had voornamelijk een agrarische functie en kenmerkte zich door grote armoede. De kleine vervenershuisjes en arbeiderswoningen herinneren daaraan. In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke of rijksmonumenten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van het ontwerp Streekplan. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het plangebied is aangeduid als gebied waar nadere eisen kunnen worden gesteld. De cultuurhistorie geeft in dat geval de richting aan voor nieuwe ontwikkelingen en functieverandering.

Verder maakt het gebied onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De Nieuwe Hollandse Waterlinie is voorgedragen voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO. In 1815 besloot Koning Willem I de Hollandse Waterlinie te vervangen door een nieuwe linie, waarbinnen ook de stad Utrecht kwam te liggen. De linie bestond uit een aaneengesloten onder water te zetten gebied van Zuiderzee tot Biesbosch, met op de kwetsbare plekken (toegangswegen, en gebied dat niet onder water gezet kon worden) forten en batterijen. Omstreeks 1880 volgde versterking met bomvrije kazernes en opslagplaatsen. Onder dreiging van de Duitse inval zijn vanaf september 1939 vele mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen gebouwd. Van de 300 rond Utrecht geplande bunkers waren er begin april 1940 ongeveer 220 gebouwd. In 1961 werd de linie officieel overbodig verklaard. Inmiddels is de linie van de ruggengraat van het Nederlandse defensiestelsel geëvolueerd tot ruggengraat van het Groene Hart. De linie maakt zichtbaar deel uit van het ruimtelijke historische landschap en heeft culturele, monumentale, natuur- en ecologische betekenis. Nabij het plangebied liggen de forten Maarsseveen, De Gagel en De Klop. Het gehele plangebied behoorde tot het inundatieveld van de Hollandse Waterlinie. De verbindingswegen tussen o.a. fort De Gagel en fort Maarsseveen aan de Herenweg lopen door het plangebied en zouden op een aantal punten zelfs verbeterd kunnen worden, waardoor de recreatieve waarde van de NHW wordt vergroot. Bescherming van de nog aanwezige cultuurhistorische elementen is van groot belang. Deze objecten spelen een belangrijke rol als het gaat om de beeldkwaliteit van het gebied.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse panden die op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen zijn als rijksmonument. De erfgoedverordening 2011 biedt de mogelijkheid om gemeentelijke monumenten aan te wijzen.

Tussen 1988 en 1992 werd het Monumenten Inventarisatie Project uitgevoerd in de provincie Utrecht. Op grond van de uitkomsten van deze projecten is een lijst opgesteld met karakteristieke panden en objecten. Een deel van deze panden en objecten zal in de toekomst mogelijk worden voorgedragen als gemeentelijk monument. Onderstaand een overzicht van alle karakteristieke panden en objecten binnen het plangebied

Overzicht bebouwing met cultuurhistorische waarden:

Maarsseveensevaart 11	Langhuisboerderij (1700-1750); Gemeentelijk monument
Maarsseveensevaart bij 11	Hooiberg (1700-1750); Gemeentelijk monument
Maarsseveensevaart bij 11	Schuur (1700-1750); Gemeentelijk monument
Maarsseveensevaart 13	Langhuisboerderij (1875-1900); Karakteristiek
Maarsseveensevaart 13A	Langhuisboerderij (1875-1900); Karakteristiek



Oude Dijk 32	Arbeiderswoning (1905-1910), 1½ woonlaag, mansardekap; karakteristiek
Westbroekse Binnenweg 7	Arbeiderswoning (1875-1900), 1 woonlaag, zadeldak, baksteen; Voorstel toekomstige gemeentelijke monumenten
Westbroekse Binnenweg 40	Arbeiderswoning (1900-1910), 1 woonlaag, zadeldak, baksteen; Voorstel toekomstige gemeentelijke monumenten
Westbroekse Binnenweg 94	Boerderij (1941); B-Selectie toekomstige gemeentelijke monumenten, Voorstel toekomstige gemeentelijke monumenten
Westbroekse Binnenweg 96	Langhuisboerderij "Dorpszicht" (1900-1905); Voorstel toekomstige gemeentelijke monumenten

3.2.1. Archeologie Wettelijk kader

De gemeente kent voor het gehele grondgebied archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaarten. Deze zijn opgesteld in 2010.

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 -een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed – hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze Wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. De bescherming van archeologische waarden krijgt gestalte door het opnemen van voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemverstorende activiteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden.

Gemeenten dienen bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Stichtse Vecht een archeologische beleidskaart op laten stellen. Deze beleidskaart stelt de gemeente in staat de archeologische waarden in de gemeente structureel mee te nemen in het ruimtelijke planvormingsproces. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn afwijkingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep.

Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

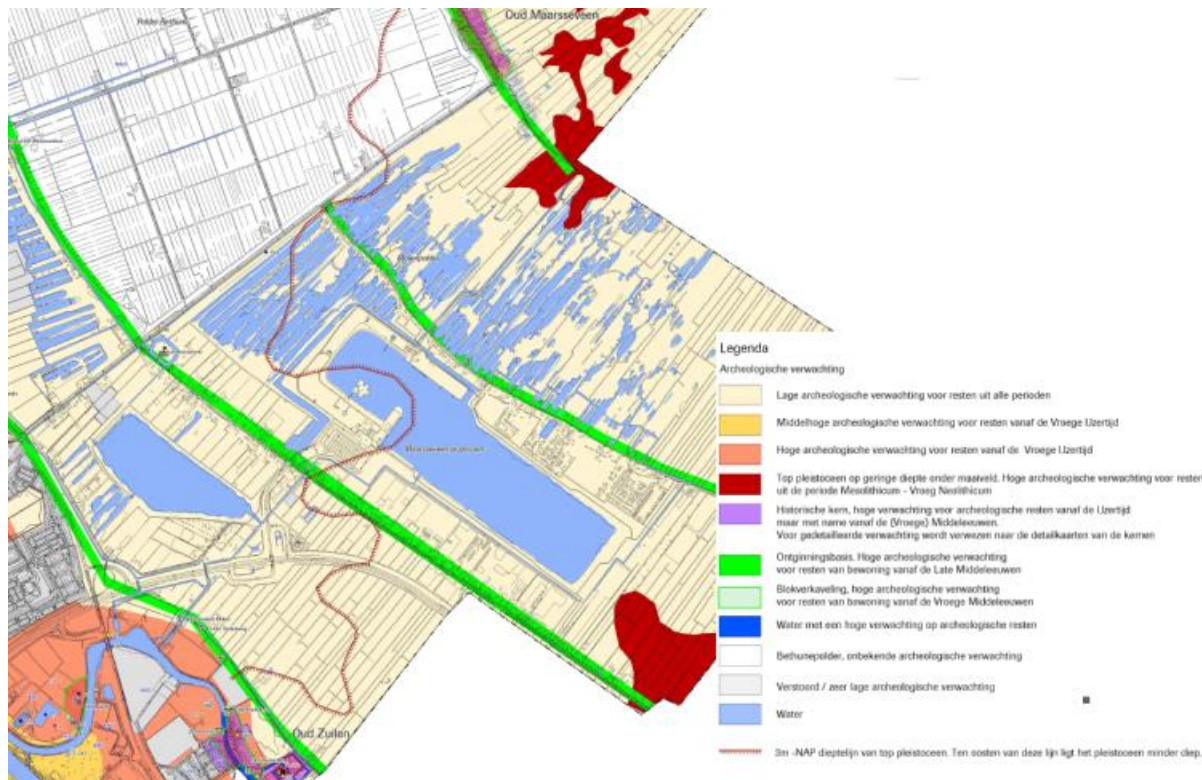
3.2.2. Archeologische waarden en verwachtingen in het bestemmingsplangebied

Op de gemeentelijke beleidskaart bevinden zich zones waaraan een bepaalde archeologische waarde of verwachting is toegekend. Deze (verwachtings)waarden zijn gebaseerd op geo(morfo)logische, archeologische en historische bronnen. Het gaat om de volgende archeologische verwachtingen:

- Ontginningsassen: hoge archeologische verwachting, vrijstellingsgrens 50 m² en 0,30 m -mv
- Komgebied variabel, gebied ten oosten van dieptelijn pleistoceen: vrijstellingsgrens 1.000 m² en 0,30 m -mv.
- Komgebied laag, gebied ten westen van dieptelijn pleistoceen: vrijstellingsgrens 10 ha en 0,30 m -mv..
- Waarnemingen vondsten: vrijstellingsgrens 100 m².



De Oude Dijk en Westbroekse Binnenweg aan de kant van de Molenpolder worden vanuit de archeologie gezien als een ontginningsbasis met hoge archeologische verwachtingswaarden. De kans dat hier iets gevonden wordt uit de late middeleeuwen is aanzienlijk. Ook het gebied ten oosten van de 3m –NAP dieptelijn top van het pleistocene oppervlak ligt, heeft een hoge verwachting voor resten uit de Midden- en Nieuwe Steentijd. De rest van het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Zoals bij de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan vermeld is het archeologiebeleid voor de gemeente Stichtse Vecht herzien en wordt op korte termijn vastgelegd in een paraplubestemmingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente. De regeling in het paraplubestemmingsplan wordt anders ingevuld dan voorheen in dubbelbestemmingen werd geregeld. Daarom is gekozen om in dit bestemmingsplan de 'oude' dubbelbestemmingen niet op te nemen. In de ontwerpfase was dit nog wel het geval echter omdat de regeling op zeer korte termijn vervangen zou worden is bepaald dat het niet zinvol is om het alsnog in dit bestemmingsplan op te nemen.

3.3 Beeldkwaliteit, de beleving en identiteit van het plangebied

3.3.1 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een ruim begrip dat betrekking heeft op alle aspecten die van invloed zijn op de beleving van de ruimtelijke omgeving. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden spelen hierbinnen een belangrijke rol. Deze beeldkwaliteit paragraaf geeft richtlijnen en aanbevelingen ten aanzien van de beeldkwaliteit.

3.3.2 Algemene beeldkarakteristiek

Het veenweidelandschap kent in dit deel van de gemeente Stichtse Vecht een strak patroon van smalle en diepe "cope" percelen die in noordelijke richting steeds langer worden. De percelen bestaan uit land, veld, veen en water en dienden in het verleden voor akkerbouw, tuinbouw, extensieve veehouderij en turfwinning. De ontwikkeling van het gebied is gefaseerd gegaan, waarbij telkens een



nieuwe strook aan het gebied is toegevoegd, in de vorm van een nieuwe ontginningsbasis. Als de scheisloten te lang werden, werd dwars op de kavels een nieuwe wetering gegraven. Tot ca. 1860 vond turfwinning plaats. In het aanwezige landschappelijke patroon van water en land blijkt nog steeds dat de turfwinning in deze omgeving kleinschalig was. In de polder Maarsseveen en Molenpolder is de turfwinning nog te herkennen.

In 1950 zijn plannen gemaakt voor het omvangrijke ruilverkavelingsproject “de Maarsseveense Plassen”: Dit was in Nederland de eerste integrale ruilverkaveling waarbinnen de belangen van de landbouw, recreatie, stadsuitbreiding, industrie en natuurbehoud een plek kregen. De ruilverkaveling was betaalbaar als er ook zand werd gewonnen voor de aanleg van een industrieterrein en de nieuwbouwwijk Overvecht. De twee zandwinplassen die ontstonden werden ingericht als recreatiegebied de Maarsseveense Plassen. Daarnaast werd tuinbouw in het gebied geïntroduceerd.

Het plangebied vormt met het plangebied Herenweg-Gageldijk e.o. een twee eenheid. Het karakter van het landschap verschuift van een typisch “trekgatenlandschap” met veel wateroppervlak aan de noordwestzijde (Molenpolder), naar een open weide landschap aan de zuidoostzijde (Polder Binnenweg). Het langgerekt patroon van percelen zet zich in noordelijke richting door. Het langgerekte patroon wordt onderbroken door de ontginningsassen (Herenweg, Gageldijk, Oude Dijk en Westbroekse Binnenweg) waarlangs de zo typerende lintbebouwing is gelegen. Het plangebied wordt primair gestructureerd door een langgerekt sloten- en kavelpatroon. Soms heeft een samenvoeging plaatsgevonden van percelen overeenkomstig de intenties van de ruilverkaveling. Dit zien we vooral bij de percelen die direct rond het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen liggen (zuidzijde van de Westbroekse Binnenweg). Ook is sprake van een opdeling van percelen in de breedte, waarbij meerdere smalle en ondiepe woonhuiskavels zijn afgesplitst. De bebouwing bestaat van origine uit een geschakeerd samenstel van boerderijen met bijgebouwen in de diepte van het perceel (loodrecht op de weg) en eenvoudige daglonershuisjes, op korte afstand van de weg. Bij de boerderijen varieert de breedte van 6 tot 8 meter, de hoogte bedraagt hooguit 8 m en een goothoogte van maximaal 3.5 m. De grote bebouwing ligt in de diepterichting (loodrecht op de weg) en de eenvoudige kleine woonpanden langs de weg in de dwarsrichting. De afgelopen 25 jaar is een ontwikkeling gaande, waarbij de originele bebouwing is vervangen door omvangrijke villa's. Deze panden staan in contrast met de omgeving vanwege de afwijkende detaillering en de opvallende kleurstelling. Ook is er sprake van opwaardering van de kleine voormalige dagloners huisjes die in een aantal gevallen zijn vergroot en verbouwd tot riante woningen. Dit verschijnsel zien we vooral aan de Oude Dijk.

Het gebied aan de noordzijde van de Westbroekse Binnenweg kan worden gekenschetst als natuurreservaat. De langgerekte structuur van kavels en afwateringssloten wordt onderbroken door een aantal doorgravingen van de percelen. De bebouwing is veel schaarser en ligt op ruime afstand van de weg, waardoor de panden meer tot het landschap behoren dan tot de weg. Bij een verdere ontwikkeling wordt gepleit voor een zeer beperkte bebouwingsdichtheid en het in stand houden van een losse en open bebouwingsstructuur, op enige afstand van de weg. De kwaliteit is met name gelegen in de zorgvuldig uitgewerkte relatie met het natuurgebied waarbij het van belang is dat er een natuurlijke overgang ontstaat van het woonperceel met zijn bebouwing, erf en tuin naar het natuurgebied. Duidelijk zichtbare oeverbeschoeiingen en bebouwing op de grens met het natuurgebied zijn ongewenst. Van groot belang is de aankleding van de weg met groen en passende erfafscheidingen. Ontwikkelingen, zoals het open parkeerterrein halverwege de Westbroekse Binnenweg, dient te worden voorkomen. Door dit parkeerterrein is de continuïteit van het dwarsprofiel van de weg onderbroken. Het parkeerterrein is niet ingepast in de omgeving. Het is belangrijk parkeerterreinen in te passen in de omgeving. Bij grote parkeerterreinen heeft het de voorkeur deze achter de lintbebouwing te realiseren. Tevens het aanbrengen van hoge en dichte beplantingsstroken tussen de weg en het natuurgebied is ongewenst. Daarmee wordt het fraaie open zicht vanaf de weg over het landschap weggenomen.

De toekomst van het open gebied is afhankelijk van het behoud en de oorspronkelijke opzet van de cope verkaveling met inbegrip van het trekgatenpatroon. Gezocht moet worden naar een aanpak waarbij de Grote en de Kleine Plas als onderdelen van het landschap zijn opgenomen. In dit kader is het van belang dat het gebied direct rond de plassen zo natuurlijk mogelijk blijft. De groenzone van dicht, hoog opgaand groen en sloten dienen gehandhaafd te blijven. De coulissenstructuur kan



3.3.3 De beleving en identiteit van de deelgebieden

Dit gebied bestaat uit de Grote Plas met daaromheen liggende gronden. Het gebied is eind jaren 60 aangelegd. Het noordwestelijk deel waar o.a. het betaalbare strandbad ligt, is geschikt voor intensieve dagrecreatie met daarbij horende indoor en outdoor activiteiten. Binnen dit deel ligt een groot parkeerterrein en staan gebouwen om de recreatieve activiteiten te huisvesten of ondersteunen. Het zuidoostelijk deel kan worden gekenschetst als het gebied voor de meer extensieve recreatievormen. Dit gedeelte van de plas bezit begroeide oevers met hier en daar mogelijkheden voor vissen en zonnen. Rond de gehele plas loopt een langzaamverkeersroute waar wandelaars, fietsers en skaters gebruik van maken. Deze route maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie route. Verder zijn er doorzichten over het water. Het uitzicht is weids. Het totale recreatiegebied ligt verscholen achter een groene zone met een gemiddelde hoogte van 20 meter. Vanaf de wegen in het

plangebied is het recreatiegebied niet zichtbaar. Het is van groot belang deze groenzone te beschermen zodat het recreatiegebied op natuurlijke wijze onderdeel uitmaakt van het landschap en de onderbreking van het langgerekte verkavelingspatroon zo min mogelijk opvalt. Tevens bepaalt de groenzone de aantrekkelijkheid van het recreatiegebied. Voor nieuwbouw in het recreatiegebied is eind 2000 door het recreatieschap Stichtse Groenlanden een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt. Er wordt in 2017 een nieuwe ruimtelijke visie en beeldkwaliteitsplan gemaakt voor het gebied waarin aandacht wordt besteed aan de kernkwaliteiten van het gebied en de wijze waarop gebouwen het beste kunnen worden geplaatst.

Deelgebied II De Kleine Plas en omstreken

De Tuinbouwweg ontleent haar karakter vooral aan de nog aanwezige glastuinbouw. Naast glastuinbouw bevinden zich hier ook volkstuinen, woningen en andere bedrijfsactiviteiten, waaronder detailhandel. De woningen staan in een bebouwingslint. De tuin rond de hoofdbebouwing geeft de weg een groen karakter. De bebouwing ademt een agrarische sfeer uit en is over het algemeen van recente datum (eind jaren '60 en recenter). Halverwege de Tuinbouwweg vinden we nog een aantal trekgraten, die een duidelijk beeld geven van hoe het gebied er vóór de ruilverkaveling uit heeft gezien. Aan het einde van de Tuinbouwweg vinden we nog een aantal open graslanden tussen de glastuinbouw. Deze open stukken land en de trekgraten geven het gebied een duidelijke meerwaarde. Door de aanleg van de Zuilense Ring is het deelgebied geïsoleerd komen te liggen. De toegang van de voor autoverkeer doodlopende Tuinbouwweg bestaat uit een smalle brug. De weg is over het algemeen smal. Aan het einde van de Tuinbouwweg is een brug die doorgang geeft aan het langzaam verkeer richting Grote Plas en de rest van het landelijk gebied. Op de brug heeft men een prachtig uitzicht over de Kleine Plas die verder verscholen ligt achter een fraaie groenzone. De Kleine Plas ligt geïsoleerd en is nauwelijks waar te nemen vanaf de openbare weg. De plas en de groene zone eromheen worden gebruikt als wandelgebied en gebied voor vissers en ademt de sfeer uit van een bos of park. Af en toe is er een opening in de groenzone zodat er vrij uitzicht is op de nog aanwezige trekgraten en open weilanden tussen de Tuinbouwweg en de Kleine Plas. Deze doorkijkjes en het open zicht zijn belangrijk voor de beleving van het omringende landschap. Het deel de Kleine Plas grenst aan de percelen van de Herenweg laat op sommige plekken qua uitzicht te wensen over. Bedrijfsgebouwen en bedrijfsmatige opslag verstoren het landelijke beeld.

Deelgebied III Het Maarsseveense zoddengebied

Dit gebied vormt een grotendeels ontoegankelijk natuurgebied, behoudens de Oude Dijk met de aangrenzende lintbebouwing. Het gebied ligt ietwat lager dan de dijk en lintbebouwing en loopt aan de andere zijde van de Oude Dijk door in het natuurgebied de Molenpolder. Het karakter wordt bepaald door de langgerekte trekgraten en legakkers met wilde begroeiing. De Oude Dijk maakt een flauwe bocht waardoor de weg een besloten karakter heeft. Van belang is het authentieke profiel van een strakke hoger gelegen dijk te midden van het lage natte land. Op de scheidslijn van deelgebied III en IV bevindt zich een landweg. Deze landweg (Nedereindsevaart) deed in vroegere tijd dienst als kerkepad vanaf Westbroek naar het dorpje Oud Zuilen. Alleen het gedeelte van het pad tussen de Westbroekse Binnenweg en Westbroek (door de Molenpolder) is bewaard gebleven. Ook in het gebied Maarssen Zuid ligt nog een deel van dit kerkepad. De bebouwing aan de Oude Dijk is grotendeels van recente datum. Door de verbreding van de Oude Dijk voor wegverkeer is de karakteristieke vaart, die we bijvoorbeeld nog wel in Tienhoven zien, verdwenen. De bebouwing langs de Oude Dijk is over het algemeen volumineus. Voorkomen moet worden dat de nog aanwezige zichtlijnen die lucht en ruimte geven in het bebouwingslint, verloren gaan. Vervangende nieuwbouw dient dan ook zo veel mogelijk in de lengterichting te worden geprojecteerd en de bebouwing geclusterd. Tevens kan bij nieuwbouw worden getracht iets van de oorspronkelijke architectuur, materiaalgebruik en kleurstelling terug te brengen. De tuin rond de hoofdbebouwing geeft de weg een groen en open karakter. Dit dient behouden te blijven zodat tevens de doorzichten op het zoddengebied zichtbaar blijven. Het aanbrengen van hoge erfafscheidingen, zoals schuttingen en dichte hoge struiken/bomen is ongewenst aangezien hierdoor het open zicht op het landschap verloren gaat.

Deelgebied IV De Kleine Kern

Dit gebied kenmerkt zich door de onderbreking van de langgerekte kavels door de Maarsseveense Plassen. De kavels zijn kort en vanwege de ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden, ook breder. Het



gebied kenmerkt zich ook door de relatief hoge bebouwingsdichtheid die mede wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de permanent bewoonde chaletparken die nu worden bestemd en getransformeerd naar woongebieden. Het is van belang om de nog aanwezige weilanden in stand te houden zodat het gebied “lucht” behoudt en waar mogelijk te komen tot een stukje landschap en natuurontwikkeling. Het opnieuw aanleggen van “zodden” kan daarin een rol spelen. Voor de lintbebouwing geldt dat het van belang is doorzicht te behouden waar dat kan en de chaletparken waar mogelijk in te pakken met passend groen. Het hoeft geen betoog dat de bebouwing van de (voormalige) verblijfsrecreatieparken en zelfstandige recreatiewoningen laag en qua massa beperkt moeten blijven (1 bouwlaag met kap).

Deelgebied V De polder Binnenweg

Dit gebied is een open weidegebied met op dit moment nog een duidelijke agrarische functie. De bebouwingsdichtheid is hier laag. Zeker aan de noordzijde van de Westbroekse Binnenweg. Deze zijde geeft nog een weids uitzicht op het dorp Westbroek en de bossen van het Gooi. Dit weidse uitzicht dient bewaard te blijven. Gezien vanaf de Burg. Huydencoperweg wordt de horizon van de polder Binnenweg onderbroken door langgerekte glastuinbouw. De Burg. Huydencoperweg loopt tot aan het fort De Gagel. Het is gewenst de polder Binnenweg voor zover hij nog open is open te houden.

3.4 Functie-inventarisatie

3.4.1 Wonen en voormalige chaletparken

Gezien de ligging en aantrekkelijkheid van het plangebied heeft het gebied qua woonfunctie in de loop der jaren aan belang gewonnen. De woonfunctie in het plangebied is met name langs de Oude Dijk en de Westbroekse Binnenweg geconcentreerd. Daarnaast zijn er woningen gelegen aan de Tuinbouwweg. Verder is er nog sprake van enige verspreide bewoning op de legakkers in het natuurgebied de Molenpolder en de polder Maarsseveen.

Ten aanzien van nieuwbouw van (recreatie)woningen geldt een nul-optie voor dit plangebied. Er is wel ruimte voor nieuwbouw als dat in het kader van functieverandering in relatie tot de provinciale “ruimte voor ruimte” regeling is. Bij leegstand van agrarische complexen waaronder kassen is het belangrijk te kijken naar een gewenste invulling. Het gebruik van deze complexen voor bedrijfsmatige (opslag)doeleinden is gezien de functie van het gebied (wonen, recreatie en natuur) ongewenst. Bij de functieverandering valt te denken aan woondoeleinden in relatie tot landschaps- en natuurontwikkeling. Voor het aantal woningen kan aansluiting worden gezocht bij de “ruimte voor ruimte” regeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen. Ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling en architectuur zal aansluiting moeten worden gevonden bij de cultuurhistorische en landschappelijke elementen van het veenweide- en zoddengebied. Herstel van het landschap en natuurontwikkeling is een heel belangrijk uitgangspunt.

Ten aanzien van de grootte van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie. Het algemene uitgangspunt voor de (voormalige) recreatiewoningen is 250 m³ en voor de rest van de woningen 650 m³. In bijzondere maatwerkgevallen mag worden uitgegaan van 800 m³. Voor hele grote woningen die de 800 m³ overstijgen, zoals voormalige boerderijen, geldt het bestaande als uitgangspunt.

De afgelopen jaren is een duidelijke behoefte ontstaan naar andere vormen van wonen. Vooral een vorm waarbij invulling wordt gegeven aan het mantelzorgprincipe of generatiewooncomplexen (opa en oma met hun kinderen en kleinkinderen in een wooncluster). Voor mantelzorg is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen. Voor tiny houses (wonen op circa 25 m²) zien we mogelijkheden binnen de voormalige verblijfsrecreatieparken die worden getransformeerd naar woongebieden.

Transformatie van verblijfsrecreatiepark naar woongebied

De aan de Westbroekse Binnenweg gelegen verblijfsrecreatieve terreinen (chaletparken) worden al decennia voor woondoeleinden gebruikt. Het gaat om de parken Veenhoeve, De Molenpolder, Zwaluwpark, De Vierhoeve, De Berkenhof, Kleihoeve en De Wilemshof. Voor de woningen in deze parken zijn in 2008 al gedoogbeschikkingen afgegeven. In het bestemmingsplan uit 2009 heeft dit onderwerp veel aandacht gekregen en de nodige overlegmomenten met provincie en rijk. Uiteindelijk was er overeenstemming bereikt om in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen



met daaraan verbonden voorwaarden om de bestaande situatie te legaliseren. De voorwaarden luiden als volgt:

1. de wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast op gronden waarvoor niet de dubbelbestemming 'Waarde-natuur' geldt en die gelegen zijn binnen het Natuur Netwerk Nederland;
2. geen nadelige gevolgen optreden voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
3. sprake dient te zijn van een verbetering in ruimtelijk opzicht, blijkens een door Burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
4. de minimale grondoppervlakte van een perceel 150 m² bedraagt;
5. parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein geschiedt, waarbij uitgegaan wordt van ten minste 1,6 parkeerplaats per woning;
6. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing op een perceel niet meer bedraagt dan 50%, waarbij tevens geen uitbreiding van de gezamenlijke bestaande oppervlakte en bouwmassa van de bebouwing mag plaatsvinden;
7. de goothoogte en hoogte van een hoofdgebouw niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedraagt;
8. de goothoogte en hoogte van erfbebouwing niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 4 m bedraagt;
9. de maximale oppervlakte van erfbebouwing 10 m² bedraagt;
10. voldaan wordt aan de Woningwet waarbij de woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw en in geval van gehele nieuwbouw voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw;
11. bebouwing achter (het verlengde van) de bebouwing langs de Westbroekse Binnenweg gebouwd dient te worden;
12. wijziging van de bestemming milieuhygiënisch en vanuit brandveiligheid verantwoord is;
13. op de terreinen 5% openbaar groen/water, inclusief speelvoorzieningen, aanwezig zijn;
14. de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast indien er overwegend sprake is van overgangsrechtelijke permanente bewoning;
15. de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast als het gehele park aan de eisen voldoet.

Deze voorwaarden zoals die opgenomen waren in het voorgaande plan zijn in voorliggend plan ook weer opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid blijft hierin gelijk. Hierbij blijft wel de afspraak tussen de gemeente en de provincie gelden dat de termijn waarbinnen de bestemming van de parken omgezet zou worden van recreatie tot wonen 10 jaar bedraagt, gelijk aan de looptijd van het vorige bestemmingsplan. Het is onredelijk gezien de eerder dan geplande herzieningen van het bestemmingsplan nu een veel kortere termijn aan te houden. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid ook in dit bestemmingsplan opgenomen met daaraan gekoppeld een maximale houdbaarheidsdatum, namelijk tot 28 december 2020. Er is in de wijzigingsbevoegdheid ook een extra voorwaarde opgenomen t.a.v. stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming.

De provincie heeft alleen voor deze specifieke situatie binnen de gemeente een uitzondering gemaakt van de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voor overige in de gemeente gelegen permanent bewoonde recreatiewoningen is omzetting naar een reguliere woonbestemming ingevolge de PRV niet mogelijk. Als er sprake is van langdurig ononderbroken permanente bewoning bieden de PRS en PRV oplossingen binnen een gebiedsgerichte aanpak waarbij zowel recreatie, landschap en ruimte worden meegenomen om tot een kwaliteitsverbetering te komen.

Recreatiewoning die gelegen zijn binnen het Natuur Netwerk Nederland komen niet in aanmerking voor wijziging naar een woonbestemming. Dit is ook expliciet opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Ook de Nee-Tenzij-Regels van de provincie worden niet toegepast voor het legaliseren van permanente bewoning van recreatiewoningen binnen de NNN. In de afspraken met de gemeente aangaande permanente bewoning van recreatiewoningen zijn de recreatiewoning die liggen binnen een kwetsbaar gebied zoals de NNN, altijd uitgesloten van legalisering en was een persoonsgebonden gedoogbeschikking het hoogst haalbare



Alle 7 parken Veenhoeve, De Molenpolder, De Vierhoeve, De Berkenhof, Zwaluwpark, Willemshof en Kleihoeve zijn in de tussentijd middels de wijzigingsbevoegdheid herbestemd tot wonen. In het bestemmingsplan van 2018 is voor deze parken de bestemming 'Woongebied' opgenomen. De indeling van de parken met het opnemen van bovenstaande voorwaarden is dermate specifiek dat de reguliere woonbestemming niet toereikend is.

De regels voor de nieuwe woonbestemming is gebaseerd op bovenstaande voorwaarden waarover duidelijke afspraken zijn gemaakt met de provincie. Verder is gewerkt aan een speciaal beeldkwaliteitsplan voor de chaletparken dat gebruikt kan worden als richtlijn voor nieuwbouw. Tot slot is het belangrijk te vermelden dat deze werkwijze een zeer positieve uitwerking heeft gehad als het gaat om de kwaliteit op de verschillende parken. Door de legalisering van de permanente bewoning in combinatie met de inrichtingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid is de ruimtelijke kwaliteit op de parken verbeterd. De bewoners hebben nu de mogelijkheid en behoefte om te investeren in hun woongebied.

3.4.2 Werken

Agrarische sector

Het plangebied is aangewezen als landbouwovergangsgebied dat grenst aan het stedelijk gebied. Dit gebied vormt een aantrekkelijk uitloopgebied voor de bewoners van de aangrenzende steden. Binnen het plangebied bevinden zich verspreid enkele agrarische bedrijven. In de polder Binnenweg en langs de Tuinbouwweg is een aantal op dit moment nog rendabele agrarische bedrijven gevestigd. De toekomst van de agrarische sector blijft echter onzeker. Zeker als het gaat om de groente- en fruitteelt en de veehouderijen. In het bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met het op termijn verdwijnen van de productieve agrarische sector. Functieverandering kan hier een rol gaan spelen waarbij de functie van het plangebied voor wonen, recreatie en natuur in ogenschouw wordt genomen.

Ten aanzien van de in standhouding van het cultuurlandschap is het overschakelen naar agrarisch landschapsbeheer in combinatie met nevenactiviteiten een goede optie. De nog aanwezige agrariërs kunnen de gunstige ligging ten opzichte van het stedelijk gebied en recreatieve functie gebruiken om groene diensten te verlenen. De nevenactiviteiten mogen geen negatieve effecten hebben op de waarden en functies van het plangebied. Het introduceren van bedrijfsmatige opslag of andere bedrijfsmatige activiteiten zijn dan ook niet mogelijk gemaakt.

Tot slot geldt dat de ligging van dit plangebied nabij het Natura2000 gebied waarbinnen zich stikstofgevoelige habitats bevinden uitbreiding van de agrarische activiteiten niet mag leiden tot een verhoging van de stikstofdepositie

Andere bedrijven

De bestaande bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn van lichte aard en over het algemeen kleinschalig, zoals aannemersbedrijfjes, (caravan)opslagbedrijven, hoveniersbedrijven (soms in combinatie met een kwekerij) en paardenpensions. Aan de Tuinbouwweg vinden we de meeste bedrijfsactiviteiten waaronder ook detailhandel. Gezien de ligging van de Tuinbouwweg t.o.v. het dorp Maarssen valt dit te verklaren. De aanwezige bedrijfsactiviteiten in het plangebied verhouden zich over het algemeen goed met de aanwezige woon- en recreatieve functie. Er komen voor zover bekend geen knelpunten voor. Neemt niet weg dat een toename van de bedrijfsactiviteiten voor dit gebied ongewenst zal zijn. De Tuinbouwweg vormt, gezien de slechte ontsluiting, het smalle wegprofiel en de geïsoleerde ligging een knelpunt voor de daar aanwezige bedrijfsactiviteiten (tuincentrum, detailhandel, caravanopslag). Uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is dan ook niet gewenst. Als een (agrarisch)bedrijf stopt dan wordt in de eerste plaats aangestuurd op functiewijziging naar wonen en de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaken van een nevenactiviteit bij een agrarische beheerfunctie moet dus goed getoetst worden op passendheid ten aanzien van verkeer en milieu. Verder komen kantooractiviteiten aan huis veelvuldig voor. Het telewerken en overige aan huis gebonden beroepen zullen in de toekomst toenemen.

Tot slot geldt dat de ligging van dit plangebied nabij het Natura2000 gebied waarbinnen zich stikstofgevoelige habitats bevinden, ook voor bedrijven bij uitbreiding een verhoging van de stikstofdepositie niet is toegestaan.



3.4.3 Recreatie en toerisme

De Maarsseveense Plassen is een belangrijk recreatiegebied in de regio. Er is, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, ook specifiek beleid voor het plangebied geformuleerd. In de huidige situatie bestaat het recreatieve aanbod onder andere uit:

De Maarsseveense Plassen.

De plassen worden gebruikt voor watergebonden recreatie, zoals zwemmen, zeilen, kanoën en vissen maar ook voor evenementen, en niet watergebonden activiteiten zoals fietsen en wandelen. Naast de direct met het water verbonden recreatieve activiteiten bevinden zich verschillende vormen van horeca die gebruik maken van de uitstraling van de plassen. Hieronder valt onder andere, algemene horeca maar ook Sauna en Wellness en een evenementencentrum

De Hollandse Waterlinie

De Hollandse waterlinie ligt gedeeltelijk in het plangebied waaronder een fort. De Hollandse Waterlinie trekt ook toeristen aan. Die voor de verdedigingswerken komen maar ook voor de natuur van de gebieden die onderdeel uitmaken van de linie en die in de tijd een hoge landschappelijke waarde en daarmee ook recreatieve waarde hebben gekregen.

Natuurgebieden De Molenpolder en polder Maarsseveen (Natura2000)

Staatsbosbeheer organiseert rondvaarten door het natuurgebied De Molenpolder. Verder liggen er nog een aantal recreatieverblijven in de natuurgebieden, o.a. Het Atol en Zon en Leven.

Recreatie is een belangrijk onderdeel van de bedrijvigheid en het grondgebruik van het bestemmingsplan. Het specifieke beleid voor recreatie is op verschillende plekken in deze toelichting benoemd. In hoofdstuk twee is het beleid van het recreatieschap 'ontwikkelingsplan' en van de gemeente 'Water verbindt' beschreven en in hoeverre dat opgenomen is in voorliggend bestemmingsplan. In paragraaf 3.4.5. is het beleid ten aanzien van evenementen toegelicht en milieutechnisch verantwoord.

3.4.4 Verkeer

Het plangebied is goed ontsloten. De hoofdontsluitingswegen van het plangebied worden gevormd door:

- De Zuilense Ring (N230) en Maarsseveense Poort;
- De Maarsseveensevaart;
- De Burg. Huydecoperweg.

Haaks op de Maarsseveensevaart en Burg. Huydecoperweg liggen de Oudedijk die over gaat in de Westbroekse Binnenweg en de Herenweg die over gaat in de Gageldijk. Verder geeft de Maarsseveensevaart toegang tot de Tuinbouwweg.

Openbaar vervoer

Het gebied wordt met een buslijn tussen station Maarssen via de Maarsseveensevaart, de Herenweg en de Gageldijk (halte bij de hoofdtoegang van het recreatiegebied) naar Utrecht centraal door het OV bediend. Zomers rijdt er een bus vanaf Utrecht centraal naar de hoofdtoegang. Het zuidelijk deel van het plangebied waar de hoofdtoegang tot het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen ligt wordt daardoor goed ontsloten. Het noordelijk deel van het plangebied (Oude Dijk en Westbroekse Binnenweg) is niet per OV ontsloten.

Autoverkeer

De Maarsseveensevaart, aan de westzijde, fungeert als belangrijkste gebiedsontsluitingsweg voor het plangebied richting Maarssen-dorp en Tienhoven. Aan de oostzijde vormt de Burg. Huydecoperweg de verbinding tussen het dorp Westbroek en de stad Utrecht. Via deze weg is ook de autoweg Zuilense Ring bereikbaar welke aansluiting geeft op het autosnelwegennet (A2 en A27). Het recreatiegebied is goed ontsloten voor het autoverkeer met een directe aansluiting van de hoofdtoegang op de Zuilense Ring via de Maarsseveense Poort. Deze aansluiting biedt voldoende



capaciteit voor de ontsluiting van het recreatiegebied. De ontsluitingswegen Maarsseveensevaart en Maarsseveense Poort hebben voldoende restcapaciteit om ook in de toekomst als ontsluitingswegen te kunnen dienen. De Oudedijk en Westbroekse Binnenweg zijn polderdijken (ontginningsassen). Ten behoeve van ontsluiting van de bestaande functies van het bieden deze wegen in de toekomst voldoende capaciteit.

De Tuinbouwweg heeft te maken met relatief veel verkeersdruk door vrachtverkeer en bezoekers van de aanwezige bedrijven (tuinders, groetenwinkel, tuincentrum, caravanstalling e.a.). In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan is de Tuinbouwweg aangeduid als onderdeel van het hoofdfietsrouten netwerk. In dat kader is de Tuinbouwweg aangeduid als fietspad waar autoverkeer wordt gedoogd (te gast is). Het is daarom van belang dat de Tuinbouwweg als hoofdfietsroute gevrijwaard blijft van geparkeerde auto's en dat er geen functies bijkomen of uitgebreid worden die verkeer aantrekken.

Langzaam verkeer

In het plangebied is een aantal belangrijke (recreatieve)fietsroutes aanwezig die aansluiting geven op het regionale fietspadennetwerk. Dit netwerk verbindt het stedelijk gebied met het buitengebied. Binnen het plangebied liggen hoofdfietsroutes langs de Maarsseveensevaart, Tuinbouwweg en aansluitend daarop de Maarsseveense Poort. In en aan de randen van het plangebied zijn recreatieve fietsroutes langs de Burg. Huydecoperweg en de Gageldijk. Verder zijn er fiets- en wandelpaden aanwezig rondom de Maarsseveense Plassen en via de Nedereindsevaart richting Tienhoven en Westbroek. In het GVVP zijn deze routes als zodanig aangeduid. Vanaf de Kleine Plas verbindt een fietsroute het plangebied met de polder Buitenweg en het dorp Oud Zuilen. Daarnaast is er een nieuwe wandelverbinding gekomen vanaf de Maarsseveensevaart richting Kleine Plas. Het wordt aanbevolen de langzaamverkeersverbinding tussen het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen en het Gagelbos in de gemeente Utrecht te verbeteren. Beide gebieden maken onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Verder is in 2005 het fort de Maarsseveen aan de Herenweg, middels een wandelpad op de kade aan de achterzijde van de kavels aan de Herenweg, met het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen verbonden. Zo is een verbeterde wandelroute voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie ontstaan. Daarnaast is het vanuit recreatie en toerisme gewenst een Toeristische Opstap Plek (TOP) te realiseren bij de hoofdentree van de Maarsseveense Plassen. Hier kunnen recreanten hun auto parkeren en verdergaan op bijvoorbeeld de fiets of wandelen.

Parkeervoorzieningen

Het beleid van de gemeente is er in eerste aanleg op gericht dat een ieder (particulieren en bedrijven) de parkeerbehoefte op eigen terrein moet oplossen en niet mag afwentelen op de openbare weg. Wat betreft het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen is er sprake van twee parkeerterreinen. Het hoofdparkeerterrein is gelegen aan de Herenweg en biedt ruimte voor circa 2500 auto's (incl. reserve parkeerterrein). Verder ligt er een parkeerterrein aan de noordelijke zijde van het recreatiegebied voor 350 auto's. Het recreatiegebied voldoet ruim aan de voorgeschreven parkeernorm. Alleen op zeer warme dagen (circa 5x per jaar) kan men te maken krijgen met een tekort. De parkeerbehoefte van het strandbad richt zich voornamelijk op de dag en dan voornamelijk in het zomerseizoen. Om overlast te minimaliseren zal de nodige aandacht gegeven moeten worden aan het voorkomen dat geparkeerd gaat worden in het gebied rondom de Maarsseveense Plassen (Herenweg, Gageldijk, Westbroekse Binnenweg, Oudedijk).

Het deel van het recreatiegebied buiten het betaalde strandbad wordt op mooie zomerdagen ook heel intensief gebruikt. Bezoekers parkeren hun auto dan aan het eind van de Westbroekse Binnenweg vlak bij de entree naar het vrije deel van de recreatieplas. Maar ook bezoekers die gebruik willen maken van het fiets- en wandelnetwerk parkeren daar de auto. Vandaar dat de behoefte aan de Toeristische Opstap Plek groot is.

De Westbroekse Binnenweg kampt al jaren met problemen ten aanzien van parkeren. Deze problematiek is onder andere ontstaan door de aanwezige verblijfsrecreatie terreinen die permanent bewoond worden. Nu de terreinen transformeren van een verblijfsrecreatief terrein naar een woongebied moet ook voldaan worden aan de daarvoor geldende parkeernorm. Dat heeft als gevolg dat een aantal terreinen extra parkeervoorzieningen hebben aangelegd.



In de zomermaanden ontstaan er parkeerproblemen door recreanten die vrij recreëren in het oostelijk deel. In het bestemmingsplan worden de bermen gerekend tot verkeersareaal waardoor het mogelijk wordt om eventueel parkeerhavens te realiseren ten behoeve van dit gebruik

In zijn algemeenheid heeft de gemeente het besluit genomen om in ieder bestemmingsplan parkeernormen op te nemen. In de planregels zijn deze parkeernormen weergegeven. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen in beginsel op eigen terrein moeten zorgdragen voor parkeercapaciteit conform de parkeernormen. Voor nieuwe ontwikkelingen moet met behulp van een parkeerbalans worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte.

3.4.5 Evenementen en incidentele festiviteiten

Binnen het bestemmingsplangebied Maarsseveense Plassen worden evenementen en incidentele festiviteiten toegestaan. De meeste evenementen die binnen het plangebied plaatsvinden en inrichting gebonden zijn, zullen voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Voor evenementen die een hogere geluidsbelasting op de omgeving met zich mee brengen, moet een ontheffing voor geluid in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) worden aangevraagd. Dat kan zijn voor een evenement of een incidentele festiviteit.

Het verschil tussen een evenement en een incidentele festiviteit ligt vooral in de aard en relatie met de bestemming. Er is bijvoorbeeld sprake van een incidentele festiviteit als een bestaande horecaondernemer een bandje met live muziek laat spelen en daarmee qua geluid boven de normen van het Activiteitenbesluit uit komt. Voor het gebied rond de Maarsseveense Plassen, aangeduid op de verbeelding met evenemententerrein geldt een speciale regeling. De regeling, waarvan de grondslag ligt in de APV, het Activiteitenbesluit en het uitvoeringsbeleid evenementen dat tot 2015 werd gebruikt voor het afgeven van evenementenvergunningen, houdt in dat er maximaal 12 dagen per jaar evenementen of incidentele festiviteiten mogen worden gehouden die meer geluid veroorzaken dan volgens het Activiteitenbesluit is toegestaan. Gezien de gevoelige ligging van het recreatiegebied is het recreatiegebied de Maarsseveense Plassen aangewezen als één inrichting waar in totaal maximaal 12 dagen per jaar mag worden afgeweken van de geluidsnormen in het Activiteitenbesluit. Het maximale aantal dagen dat van de norm mag worden afgeweken is hiermee beperkt en strenger dan in andere situaties.

Evenementenbeleid

De gemeente Stichtse Vecht heeft apart beleid opgesteld met betrekking tot evenementen in de gemeente. Dit beleid is vastgelegd in het document "Uitvoeringsbeleid evenementen Stichtse Vecht 2017". Een deel van de regels van dit beleid is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Jaarlijks wordt voor het totale grondgebied van de Stichtse Vecht een evenementenkalender opgesteld. De kalender vermeldt de (grote) evenementen die op de diverse evenementenlocaties plaatsvinden en waarvan mogelijk de toegestane geluidsproductie en de eindtijd bekend zijn. Ook voor het recreatiegebied Maarsseveense Plassen wordt hierin de aard van de evenementen, de aanwezigheid van (versterkt) geluid en het aantal te verwachten bezoekers vastgelegd.

Aanvragen voor evenementenvergunningen voor het gebied Maarsseveense Plassen worden getoetst voor wat betreft geluidnormen, aantallen evenementen en categorisering.

In artikel 1:8 van de APV van de Stichtse Vecht is bepaald dat de vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- a. de openbare orde;
- b. de openbare veiligheid;
- c. de volksgezondheid;
- d. de bescherming van het milieu

Als een vergunning wordt aangevraagd voor het houden van een evenement binnen het recreatiegebied Maarsseveense Plassen, wordt door de gemeente getoetst of voldaan kan worden aan de eisen die de gemeente stelt. Vergunningsplichtige evenementen worden in het kader van openbare orde-, veiligheid-, gezondheids- en milieu aspecten ingedeeld in drie categorieën:



- **Categorie A**

Evenement met laag risico, waarbij sprake is van een beperkte impact op de omgeving en een geringe capaciteit van de hulpdiensten is vereist. Voor milieu is het uitgangspunt dat er wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat deze categorie evenementen geen grotere impact op de omgeving heeft dan de reguliere normen toestaan. Dit betekent dat er vanuit milieu gezien geen verdere afweging (evenementenvergunning) noodzakelijk is voor deze categorie.

- **Categorie B**

Evenement met verhoogd risico, waarbij sprake is van een verhoogde impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist. Hierbij kan sprake zijn van een hogere geluidsbelasting (zie hieronder).

- **Categorie C**

Risicovol evenement, waarbij sprake is van een grote impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist. Hierbij kan sprake zijn van een hogere geluidsbelasting (zie hieronder).

Hogere geluidsbelasting bij evenementen

Eén van de problemen bij evenementen is dat geluidshinder voor omwonenden vaak onvermijdelijk is. Geluidshinder is van meer zaken afhankelijk dan uitsluitend de hoogte van het geluidsniveau. Ook de herkenbaarheid van het geluid speelt daarbij een rol. Het geluidsniveau tijdens de evenementen wordt door de gemeente Stichtse Vecht gemonitord en gehandhaafd middels geluidsmetingen op meetposities bij woningen rondom het recreatiegebied. Hierbij is het uitgangspunt dat het een gemengd gebied betreft. Het gebied is een kernrandzone en vormt de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Het bevat een mix aan functies, zoals woningen, (agrarische) bedrijven, een recreatieterrein en natuur.

De gemeente is vrij om het geluidsplafond voor evenementen vast te stellen. In het algemeen hanteren andere gemeenten een normstelling van 80 dB(A) bij woningen van derden. Voor het gebied rond de Maarsseveense Plassen hanteert de gemeente een strengere normering dan hierboven genoemd.

Het aantal geluidproducerende evenementen is de laatste jaren afgenomen. In het verleden werd iedere hardloop- en volleybalwedstrijd begeleid met muziek (via de omroepinstallatie of een andere installatie). Tegenwoordig wordt dit niet meer gedaan. Versterkte muziek zal al snel niet meer passen binnen de reguliere normen die het Activiteitenbesluit stelt. Als bij een regulier (sport)evenement versterkte muziek wordt gedraaid dan is in de meeste gevallen een evenementenvergunning of melding incidentele festiviteit nodig. De wens van zowel het recreatieschap als de gemeente is om deze 'reguliere' activiteiten te houden zonder evenementenvergunning en dus passend binnen de reguliere normen van het Activiteitenbesluit. Het normale gebruik van de omroepinstallatie (onder andere in het kader van de veiligheid) past binnen de reguliere bedrijfsvoering van het recreatieschap Midden-Nederland en de regels van het Activiteitenbesluit:

- 50 dB(A) in de dag-,
- 45 dB(A) in de avond- en
- 40 dB(A) in de nachtperiode.

Het volgende is hierbij relevant:

- voor versterkt muziekgeluid geldt geen bedrijfsduurcorrectie. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau van bijvoorbeeld een uur muziek niet mag worden uitgemiddeld over een dag-, avond of nachtperiode.
- Als versterkt muziekgeluid als zodanig hoorbaar/herkenbaar is bij woningen van derden geldt een "muziekstrafcorrectie" van 10 dB(A).

Een klein muziekevenement (zanggroepje, jazztrio e.d.) is overigens prima mogelijk binnen de reguliere geluidsnormen bij de Maarsseveense plassen, omdat de afstand tot woningen van derden

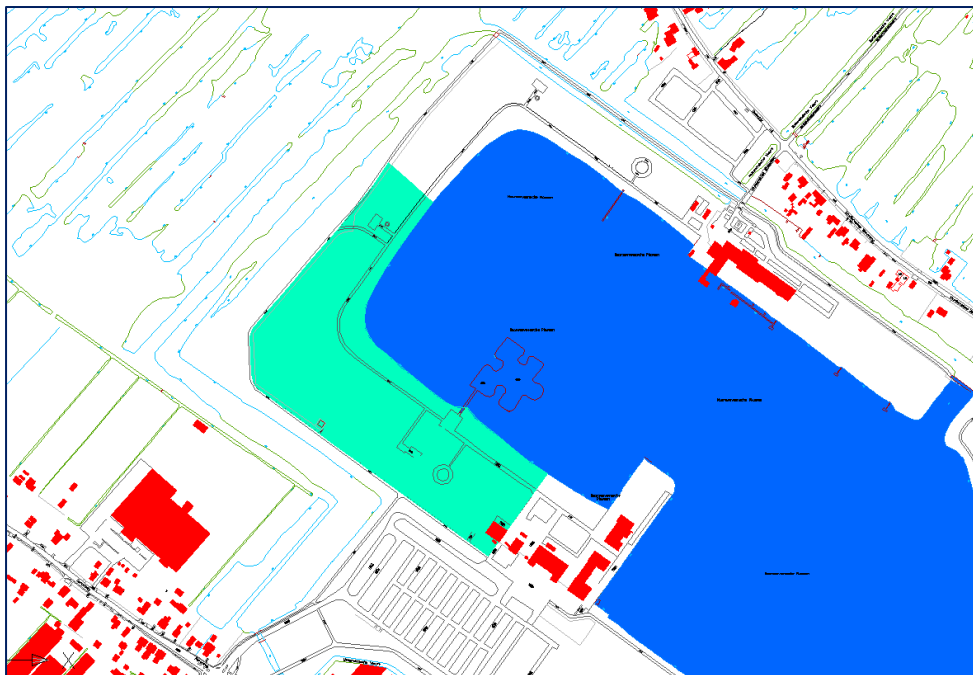


groot is. Een grootschalig muziekevenement (zoals Ultrasonic) is echter niet mogelijk zonder gebruik te maken van de ontheffing via de APV. Voor grootschalige evenementen worden specifieke geluidsnormen in de evenementenvergunning opgenomen.

Voor grootschalige evenementen (categorie B en C) bij de Maarsseveense plassen geldt een geluidsnorm van 70 dB(A) bij omliggende woningen van derden. Daarnaast wordt de eindtijd voor muziekgeluid bij deze evenementen begrenst op 23:00 uur. Geluidsoverlast in de meest geluidsgevoelige nachtperiode (met mogelijke slaapverstoring) wordt hiermee voorkomen. Hiermee is de normstelling strenger dan bij andere evenementenlocaties binnen de gemeente en in omliggende gemeenten. Doordat grootschalige evenementen met een hoog muziekgeluid maar een paar keer per jaar worden toegestaan en de normstelling streng wordt gehandhaafd, wordt de milieubelasting (mogelijke geluidhinder) zo veel mogelijk ingeperkt. Een goed woon- en leefklimaat is hierdoor gewaarborgd. Jaarlijks worden bij grote evenementen in het recreatiegebied Maarsseveense plassen geluidmetingen verricht. Uit de meetrapportages blijkt dat de evenementen die de afgelopen 10 jaar hebben plaatsgevonden aan de gestelde geluidsnormen kunnen voldoen en mogelijk zijn binnen het plangebied

Locatie van de podia

Voor geluid is de locatie van de podia van belang. Bij een groot evenement moeten de podia op het zuidwestelijk deel van het terrein worden geplaatst. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de richting van de podia, omdat anders bij woningen van derden te hoge geluidbelastingen kunnen plaatsvinden. In de vergunning van het evenement wordt dit specifiek geregeld.



Figuur: gedeelte van het recreatiestrand van de Maarsseveense plassen waar de evenementen podia kunnen worden geplaatst (als lichtgroen vlak aangegeven).

Bezoekers van evenementen

Het dance-event (Ultrasonic) is voor het recreatiegebied Maarsseveense Plassen het grootste evenement (maximaal aantal bezoekers 10.000 - 15.000, exact aantal 2017 8.000). De maximale bezoekersaantallen van evenementen worden beperkt door de aard en omvang van het terrein en de omgeving. De evenementen kunnen niet groter worden dan Ultrasonic, omdat de fysieke en milieu ruimte er niet is. Bovendien is het aantal grote evenementen (categorie C) in de regels beperkt tot drie waarvan maximaal één (1) dance-event mag zijn.



Vogels (maar ook andere (beschermde) dieren en planten) kunnen hinder ondervinden van de volgende activiteiten die gerelateerd zijn aan evenementen:

- betreden van het evenemententerrein door bezoekers;
- geluid van activiteiten en optredens;
- verlichting van het evenemententerrein;
- verkeer van en naar het evenemententerrein;
- opbouw- en afbouwwerkzaamheden.

De (reguliere) activiteiten aan het strand van de Maarsseveense plassen zijn vanaf het voorjaar zeer frequent en al gedurende jaren aanwezig. De bezoekersaantallen van het gebied zijn aanzienlijk (408.000 unieke bezoekers in 2012 o.b.v. onderzoek i.o.v. provincie Utrecht). Op basis daarvan valt te verwachten dat verstoring gevoelige soorten geen nesten of andere vaste rust- of verblijfplaatsen in de directe nabijheid van de Maarsseveense plassen hebben gebouwd/gezocht. Deze soorten zullen eerder op grotere afstand van de Maarsseveense plassen in het natura 2000-gebied te verwachten zijn.

Het is afhankelijk van onder meer de aard en omvang van het evenement of het nuttig is om ecologische begeleiding te vragen. Bij kleine evenementen is dit niet nodig, omdat een wezenlijke invloed op beschermde gebieden of soorten bij voorbaat kan worden uitgesloten. Door het intensieve gebruik van het gebied is de mate van verstoring al hoog, en is de verwachting van beschermde soorten binnen het gebied nihil. Slechts bij evenementen waarbij een wezenlijke invloed (bijvoorbeeld door muziekgeluid en hoge bezoekersaantallen) te verwachten is die buiten de grenzen van het recreatiegebied strekt, is het nuttig om dit te vragen. Ook in het broedseizoen van vogels zou hier eerder om gevraagd kunnen worden dan buiten het broedseizoen. Nut en noodzaak van ecologische begeleiding zijn dus afhankelijk van de specifieke situatie.

Gagelbos

Het Gagelbos is gelegen op ruim 2 km afstand. Het enige aspect dat gezien deze afstand in beschouwing moet worden genomen is geluid. Echter op een dergelijke afstand zal dat geen wezenlijk effect hebben. Bijvoorbeeld (broedende) vogels horen muziekgeluid veel minder goed (vooral de lage tonen, die voor mensen juist tot ver hoorbaar zijn) en zullen op deze afstand niet verstoord worden. Voor effecten van muziekfestivals op broedende vogels zijn diverse onderzoeken gedaan en al op veel kleinere afstand dan 2 km kunnen significante effecten worden uitgesloten.

Oostelijke Vechtplassen

Waardenburg heeft ten behoeve van het bestemmingsplan Maarsseveense plassen van 2009 de Flora- en faunawet (Ffw) beoordeeld. Deze beoordeling is gedaan op basis van 11 vergunde evenementen in 2006 en de toenmalige beleidsnota. Daarin wordt genoemd dat jaarlijks maximaal 12 evenementen mogen plaatsvinden met meer dan gangbare geluidsbelasting, waaronder drie grootschalige evenementen. Dat is hetzelfde als het huidige beleid, waarin 12 evenementen mogen plaatsvinden, inclusief maximaal drie grootschalige. Bureau Waardenburg heeft voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan onderzocht of het onderzoek van 2007 nog geldig kan worden geacht en heeft dit onderzoek op een aantal punten aangevuld (Bureau Waardenburg, oplegnotitie 'Effectbeoordeling evenementen Maarsseveense Plas', d.d. 25 juni 2015).

Het is hoogst onwaarschijnlijk dat door cumulatie van activiteiten bij de Maarsseveense plassen en activiteiten bij het Gagelbos een te hoge geluidsbelasting op de Oostelijke Vechtplassen zal plaatsvinden. De activiteiten bij de Maarsseveense plassen zijn maatgevend, de activiteiten bij het Gagelbos dragen vanwege de grote afstand hier niet aan bij.

Cumulatie van hinder/structurele hinder

Cumulatie van bronnen wordt toegepast op het moment dat bronnen tegelijkertijd in werking zijn. Bijvoorbeeld bij evenementen die gelijktijdig gehouden worden op geringe afstand van elkaar, waardoor het geluid van twee evenementen gelijktijdig kan worden waargenomen.



Hiervan is geen sprake. Er wordt voorkomen dat grootschalige (house-)evenementen gelijktijdig plaatsvinden. Ten eerste vanwege concurrentie, maar daarnaast vanwege verkeersaspecten.

Wat wel kan voorkomen is dat er grootschalige evenementen na elkaar worden gehouden. Het dichtstbijzijnde grootschalige evenement is het Soenda-festival, dat in de gemeente De Bilt (Westbroek/Groenekan) wordt gehouden. De invloed van het geluid van Soenda op de woningen bij de Maarsseveense Plassen is gering en valt over het algemeen weg in het omgevingsgeluid, maar afhankelijk van de meteorologische omstandigheden kan er enige hinder optreden.

Bij het C-Fordt aan de Herenweg zijn ook evenementen mogelijk. Gezien het feit dat woningen van derden zeer dicht op het fort zijn gelegen, zijn geluidsbelastende activiteiten daar feitelijk niet mogelijk. Cumulatie of structurele effecten bij de Maarsseveense Plassen zijn hier niet aan de orde.

Overzicht van gehouden evenementen 2017

evenementen/activiteiten	periode	tijd	terugkomend	organisator	bezoekers	muziek	categorie
Kermis	05-04-2017 t/m 09-04-2017	14:00-23:00	jaarlijks	Ordelman & De Voer UKC	4.500 ja	50 nee	B (5dgn)
Slalom wedstrijd kano	23-4-2017	08:00 - 17:30	jaarlijks				bedrijfsvoering (A)
Beachvolleybal training	01-05-2017 t/m 30-09-2017	19:00 - 22:00	maandag en woensdag	SV TOVO '67	30 nee		bedrijfsvoering
Beachclinics	20-5-2017	16:00 - 21:30		VOC Maarssen	24 nee		bedrijfsvoering (A)
waterbeestjes scheppen	3-6-2017	10:00 - 12:00		IVN/Duikteam Gejo	20 nee		bedrijfsvoering
Beachvolleybal training	07-06-2017 t/m 31-08-2017	19:00 - 22:00	woensdag	VOC Maarssen	24 nee		bedrijfsvoering
Hardloophwedstrijd	24-06-2017 t/m 25-06-2017	09:00 - 24:00 t/m 0:00 - 12:00		Kinderfonds/Homerun	100 nee		bedrijfsvoering (A)
Dans workshop	30-6-2017	19:00 - 22:00		Dance your heart out	50 ja		B (1 dg)
40 jarig jubileum windsurfing Utrecht	1-7-2017	15:00 - 21:00		Windsurfing Utrecht	50 nee		festiviteit
Coupe Maarssen/parachutespringen	9-7-2017	09:00 - 18:00	jaarlijks	PCMN	30 nee		A
Ultrasonic (dance event)	29-7-2017	12:00 - 23:00	jaarlijks	FCA	15.000 ja		C (1 dg)
Buitenwatertraining en prestatietoet	3-8-2017, 10-8-2017, 17-8-2017, 24-8-2017	19:30 - 20:45 en 18:45 - 20:45		zwemanalyse	125 nee		bedrijfsvoering (A)
Sportfestival Maarsseveen		12:00 - 18:00		sportfestival Maarsseveen	250 ja		B (1 dg)
Triathlon	2-9-2017	09:00 - 13:00	jaarlijks	zwemanalyse	300 nee		bedrijfsvoering (A)
HD dagen	15-09-2017 t/m 17-09-2017	16:00-24:00 en 08:00 - 18:00	jaarlijks	HD club	500 ja		B (2 dgn)

Uit het overzicht van 2017 blijkt dat van de 12 dagen dat mag worden afgeweken van de geluidnorm er 10 dagen zijn gebruikt. De andere evenementen zijn zonder muziek en vallen onder de bedrijfsvoering van het recreatiegebied en de daarbij horende bestemming. De evenementen die vallen onder de categorie A zijn passend binnen de bestemming en bedrijfsvoering van het recreatiegebied. Qua geluidnorm moeten deze activiteiten voldoen aan de normen die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit:

- 50 dB(A) in de dag-,
- 45 dB(A) in de avond- en
- 40 dB(A) in de nachtperiode.

Conclusie

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan worden evenementen op een verantwoorde manier ingepast en is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.



4. Milieutechnische haalbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk Kader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale richtafstanden tot woonfuncties.

In de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

Categorie 1 grootste afstand 10 meter;
Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave VNG ‘Bedrijven en milieuzonering’. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Industriële inrichtingen

Binnen het plangebied is een aantal industriële bedrijven gevestigd met diverse activiteiten en bijbehorende milieucategorieën. De inventarisatie heeft plaatsgevonden op basis van de bij de Omgevingsdienst bekende gegevens.

Veel van de vermelde bedrijven voldoen niet aan de richtafstanden. Dit levert echter geen belemmering op voor het vaststellen van dit bestemmingsplan. Het betreft hier bestaande bedrijven die zijn ingepast in de omgeving. De bedrijven moeten voldoen aan de eisen die in het Activiteitenbesluit of hun milieuvergunning worden gesteld.



Binnen de voor de betreffende bedrijven geldende richtafstanden worden geen nieuwe woningen dan reeds aanwezig, mogelijk gemaakt waarmee wordt voorkomen dat de gevestigde bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering. In de wijzigingsbevoegdheid voor ruimte-voor-ruimte wordt als voorwaarden opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van gronden van derden niet onevenredig mag worden belemmerd.

Agrarische inrichtingen

Het betreft hier bestaande inrichtingen die zijn ingepast in de omgeving. Van de bovengenoemde bedrijven zijn de bedrijven aan de Westbroekse Binnenweg 96, Tuinbouwweg 31A en de Tuinbouwweg 3 nog volledig in werking als volwaardig bedrijf.

Het vastgestelde wijzigingsplan voor Tuinbouwweg 7 heeft betrekking op realisatie van een woonbestemming. Deze woonbestemming (voorheen agrarisch) bevindt zich binnen richtafstanden van de op aangrenzende perceel toegestane agrarische functies. Omdat deze aanpassing al vastgesteld is en wordt in de 2e herziening geïntegreerd is er hier geen sprake van verandering van de bestemmingen of toevoeging van nieuwe bestemming.

In de regels zijn veranderingen van bestemming mogelijk gemaakt: het wijzigen van de bestemming Natuur in Recreatie – 4 en het wijzigen naar de bestemming Agrarisch in 'Wonen' en 'Tuin' met aanduiding 'voormalig (agrarisch) bedrijf'. Als voorwaarde daarvoor is aangegeven dat het wijzigen van de bestemming niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. Door deze bepaling wordt gezorgd voor bescherming van milieugebruiksruimte van bedrijfsmatige activiteiten

Binnen een zone van 2000 meter rondom het plangebied zijn uitsluitend veehouderijen gelegen met diercategorieën waarvoor vaste minimale afstanden zijn vastgelegd en deze bedrijven zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Het berekenen van de achtergrondbelasting binnen het plangebied met het computerprogramma V-Stacks Gebied is hierdoor niet mogelijk. Hierdoor is het woon- en verblijfsklimaat als gevolg van geur afkomstig van veehouderijen als goed aan te merken.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. In die wet is op basis van geurgevoeligheid een onderscheid gemaakt in objecten gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. In de bij de Wet behorende Regeling geurhinder en veehouderij zijn geuremissiefactoren vastgesteld voor vele diersoorten zoals varkens en legkippen. Vanuit het aantal dieren en de bijbehorende geuremissiefactoren wordt de totale geuremissie van een veehouderij bepaald. Door middel van een geurverspreidingsmodel wordt deze geurbelasting op een geurgevoelige object berekend. Deze geurbelasting mag afhankelijk van de ligging van het geurgevoelige object (binnen of buiten de bebouwde kom) de wettelijke norm niet overschrijden. Daarnaast gaat deze wet ook uit van vaste afstanden voor bijvoorbeeld rundvee en paarden (50 of 100 meter) tot een geurgevoelig object.

In de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeente tevens de mogelijkheid gekregen om een afwijking van de geurbelasting en van de vaste afstanden, binnen vastgestelde grenzen (bijvoorbeeld halvering van vaste afstanden), in een verordening te regelen, waarbij de gemeenteraad in elk geval de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied betreft. Stichtse Vecht heeft een dergelijke geurverordening vastgesteld waarbij het voor bestaande agrarische bedrijven met vaste afstanden voor dieren, onder voorwaarden, mogelijk wordt om af te wijken van de gestelde afstanden uit de Wgv. Agrarische bedrijven zijn met betrekking tot geur grofweg te verdelen in twee categorieën. Inrichtingen die volledig vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (zogenaamde type B-bedrijven) en inrichtingen welke moeten voldoen aan de Wgv (zogenaamde type C-bedrijven). De eisen uit de Wgv zijn als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Alle agrarische bedrijven moeten dus aan dezelfde eisen voldoen.

Omdat de Wgv wordt gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen op geur vanwege de veehouderij, heeft zij indirect consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die uitstraling van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt wel



aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, zoals een woonwijk of een ruimte voor ruimte-woning, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

Samengevat betekent het voorgaande dat bij het beoordelen van plangebieden de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Binnen het plangebied ligt een drietal veehouderijen. In de tabel zijn de afstandseisen per individuele inrichting vermeld. Deze veehouderijen worden niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd door de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Voor dit plan is alleen het aspect wegverkeer van toepassing.

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat en een zonebreedte van 350 meter bij 3 rijbanen of meer. Een weg buiten de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 250 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat, een zonebreedte van 400 meter indien de weg 3 of 4 rijbanen bevat en een zonebreedte van 600 meter bij 5 rijbanen of meer. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Wegverkeer

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg.

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te verlagen tot de wettelijke voorkeurswaarde, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen moet worden aangehouden. Pas als blijkt dat, met het treffen van maatregelen, niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college van Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden een hogere waarde verlenen (onthefing van de voorkeurswaarde). Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van de situatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook gelden voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen andere maximale ontheffingswaarden. Voor het verlenen van hogere waarden geldt de gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden.



Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wgh hebben wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone en zij hoeven daardoor niet meegenomen te worden in de toetsing. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating, kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Zuilense ring (100 km/h), de N404 (50 km/h), de Maarsseveensevaart (deels 50 en deels 60 km/h), de Herenweg (50 km/h), de Gageldijk (deels 50, deels 60 km/h) de Oude Dijk (50 km/h), de Westbroekse binnenweg (deels 50, deels 60 km/h) en de Huijdecoperweg (60 km/h). Aangezien het plangebied buiten de komgrens is gelegen bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB. Voor de bepaling van de komgrens is gebruik gemaakt van de komgrensgegevens van de Provincie Utrecht.

Ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen gelden de volgende veranderingen:

- Voor het plangebied geldt ten aanzien van nieuwe (recreatieve) woningbouw een nulloptie; wel biedt het bestemmingsplan ruimte voor vervangende nieuwbouw en functieverandering in relatie met de provinciale 'Ruimte voor Ruimte' regeling;
- Het bestemmingsplan biedt een overgangsregeling voor de permanent bewoonde recreatieverblijven. Voorwaarden voor de persoonsgebonden gedoogbeschikking zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan biedt tevens een regeling (wijzigingsbevoegdheid) om op gefaseerde wijze de langdurig permanent bewoonde recreatieverblijven onder voorwaarden te legaliseren middels een woonbestemming.

Railverkeer

Het spoor met traject Amsterdam – Utrecht is een hoofdspoorweg en heeft een geluidszone van 900 meter. Het plan ligt buiten deze zone. Railverkeerslawaaï speelt daarom geen rol voor onderhavig plan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een geluidgezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet geluidhinder. Industrielawaai is daarom niet relevant in het kader van dit plan.

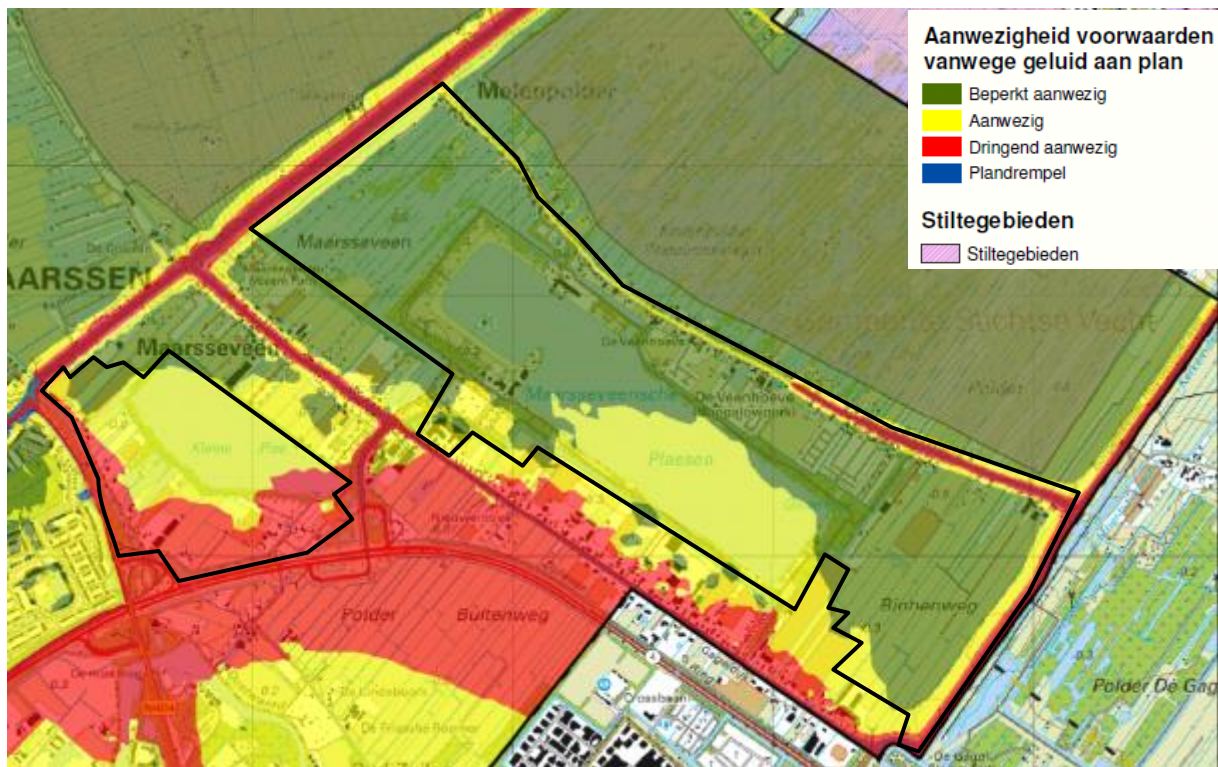
Gemeentelijk beleid

Als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). De gemeente stelt hierbij de voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder van 6 juli 2012. Deze is te vinden op www.overheid.nl en op te vragen bij de gemeente of Omgevingsdienst.

Aandachtsgebiedenkaart wegverkeerslawaaï

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft voor het gebied van de gehele gemeente aandachtsgebiedenkaarten voor wegverkeer, railverkeer, gezoneerde industrieterreinen en stiltegebieden opgesteld. Een aandachtsgebiedenkaart is bedoeld om op een eenvoudige wijze inzicht te geven in hoeverre het aspect geluid beperkingen oplevert voor ruimtelijke planontwikkelingen met nieuwe geluidgevoelige objecten.





Figuur 1: Ligging plangebied in de aandachtsgebiedenkaart voor wegverkeerslawaaï.

De gemeente heeft aandachtsgebiedenkaarten opgesteld die inzicht geven in hoeverre het aspect geluid vanwege weg- en railverkeer beperkingen oplevert voor ruimtelijke planontwikkelingen met nieuwe geluidsgevoelige objecten.

De kaart in figuren 1 werkt met drie kleuren:

- Rood: de geluidssituatie is dermate knellend dat de gemeente een initiatiefnemer adviseert om direct bij de start van planontwikkeling een geluidsdeskundige te betrekken en deze een actieve rol in de vorming tot de planopzet te geven. Dit omdat de situatie directe gevolgen heeft voor de planopzet en de haalbaarheid van het plan.
- Geel: de geluidssituatie is zodanig dat de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid voorwaarden stellen die van invloed zijn op de planopzet. Ook hier is een rol voor een geluidsdeskundige weggelegd om het plan tijdig te begeleiden.
- Groen: de rol van een geluidsdeskundige zal naar verwachting beperkt zijn. Overigens geldt ook hier dat de Wgh en het gemeentelijk beleid van kracht zijn en vaak zal (beperkt) akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Provinciaal beleid(stiltegebieden)

De Provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de Provinciale milieuverordening 2013 (PMV 2013) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 mei 2013. Hierin zijn stiltegebieden opgenomen. Daarnaast zijn de stiltegebieden in de Provinciale Ruimtelijke structuurvisie benoemd als provinciaal belang en op basis daarvan opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Dit heeft invloed op het gebruik van bevoegdheden binnen de Wet ruimtelijke ordening, Algemene plaatselijke verordening, Wegenverkeerswet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Activiteitenbesluit.

Een stiltegebied is een milieubeschermingsgebied waarin de geluidsbelasting ten gevolge van menselijke activiteiten zodanig laag is, dat het ervaren van de natuurlijke geluiden in dat gebied of gedeelten daarvan niet of slechts in geringe mate wordt verstoord. Stiltegebieden worden door de provincie Utrecht aangewezen met als doel het beschermen van het geluidkarakter van een gebied en het waarborgen van stilte/rust voor de mens in de toekomst. De ruimtelijke bescherming van stiltegebieden vindt plaats via de Provinciale Ruimtelijke Verordening.



In beginsel komen gebieden met een meetbaar achtergrondgeluidsniveau tot 40 dB(A) LAeq,24h(4) in aanmerking voor aanwijzing als stiltegebied. In feitelijk stille gebieden dient een geluidsniveau van 40 dB(A) LAeq,24h of minder in principe gegarandeerd te kunnen worden;

Om deze waarde te waarborgen gelden voor ontwikkelingen in of nabij stiltegebieden bijzondere regels:

- Voor ontwikkelingen op 50 meter afstand van het stiltegebied geldt een richtwaarde van 35 dB(A) (etmaalgemiddelde) binnen de grenzen van het stiltegebied voor ontwikkelingen buiten het stiltegebied.
- Voor ontwikkelingen binnen het stiltegebied een richtwaarde van 35 dB(A) (etmaalgemiddelde) op 50 meter afstand van de ontwikkeling zelf.

Indien ontwikkelingen in of nabij het stiltegebied plaatsvinden, dient onderzocht te worden of er kan worden voldaan aan deze richtwaarde. De doorwerking van de richtwaarden in eerdergenoemde wettelijke kaders is opgenomen in artikel 25 en 26 van de PMV 2013. Nabij het plangebied is het de stiltegebied Westbroek e.o. gelegen. Deze is weergegeven in figuur 2.

Op het recreatieterrein worden evenementen gehouden. Om dit goed te regelen is de evenementenregeling van toepassing op het recreatiegebied Maarseveense Plassen. Om de uitvoerbaarheid van deze evenementenregeling te controleren is deze getoetst aan de regels van het stilte gebied. In de regeling wordt gebruik gemaakt van de 12-dagen regeling van het Activiteitenbesluit (zie paragraaf evenementen). Maximaal kunnen er 12 evenementen per jaar gehouden worden waarbij hogere geluidsniveaus worden toegestaan dan het Activiteitenbesluit toestaat.

De ODRU meet jaarlijks de geluidsbelastingen bij Ultrasonic. In 2017 heeft de provincie ook gemeten in het stiltegebied. Uit deze metingen blijkt dat een maximale geluidsbelasting in het stiltegebied optreedt van 55 tot 57 dB(A). Ultrasonic is het enige evenement dat voor een dergelijke overschrijding van de richtwaarden van het stiltegebied zorgt. De overschrijding gemeten in 2017 bedraagt 15 dB(A). Ultrasonic (en de voorganger Rockit open Air) worden al geruime tijd gehouden, al voordat de provincie de richtwaarde voor ontwikkelingen buiten het stiltegebied in de PMV heeft opgenomen. Gezien het feit dat er slechts drie dagen per jaar een dergelijk evenement in de hoogste categorie (C) mogelijk is, waarvan maar één dance-event, vinden wij dit acceptabel.

De overige evenementen zullen niet voor overschrijdingen in het stiltegebied zorgen.

Voor het toestaan van toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de invloed van deze ontwikkelingen in het stiltegebied. Voor toetsing aan de richtwaarde is de buitenste contour van toepassing. Een overschrijding van de richtwaarde heeft gevolgen voor de ontwikkeling. Bij een dreigende overschrijding zal overleg gevoerd moeten worden met de provincie Utrecht.



Figuur 2 – Het stiltegebied Westbroek e.o. ligt nabij het plangebied



Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van recreatievoorzieningen mogelijk. Deze zijn niet geluidgevoelig. Wel is het mogelijk dat de onderhavige recreatie-ontwikkeling leidt tot geluidshinder op naburige geluidsgevoelige functies, met name woningen. Geluidshinder kan met name ontstaan door het geluid van verkeer van en naar de recreatievoorziening, alsmede door de recreatie-activiteiten zelf. In de paragraaf 3.4.5 wordt ingegaan op de impact van het recreatieterrein naar de omringende woningen. Uit de toetsing is gebleken dat er geen hindergevoelige functies binnen de indicatieve hinderzones gelegen zijn. Om deze reden hoeft geluidshinder eveneens niet te worden verwacht.

Planspecifiek

De herzieningen van het bestemmingsplan voorzien in een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 1.2 en 1.3). Voor de daar genoemde ontwikkelingen is het aspect geluid niet relevant. Vanuit het aspect geluid zijn er derhalve geen belemmeringen om dit bestemmingsplan vast te stellen. In een groot deel van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. In een gedeelte van het plangebied wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. In deze delen van het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen niet zonder meer mogelijk. Er is dan akoestisch onderzoek en mogelijk hogere waarden noodzakelijk. Hiermee moet rekening worden gehouden wanneer de uitwerkingsbevoegdheid voor wat betreft de recreatiewoningen wordt toegepast.

4.3 Lucht

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5.2) van de Wet milieubeheer van kracht. Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze Wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (nibm), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Grenswaarden			
	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m³)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM10)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM2,5)	Jaargemiddelde	2020	20	

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden, ze zijn dus niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Niet in betekenende mate (nibm)

Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate



van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling (PM10 en NO₂) als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, bedraagt. De Regeling nibm is hier een nadere uitwerking van. Hierin is bepaald dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, of tot 3000 woningen met twee ontsluitingswegen, en kantoren tot 100.000 m² met één ontsluitingsweg of tot 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen, zijn vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Besluit gevoelige bestemmingen

Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Bestemmingen waar deze doelgroep voor langere tijd verblijven, worden daarom aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof indien een gevoelige bestemming wordt gerealiseerd in de nabijheid van rijkswegen of provinciale wegen. Voor gemeentelijke wegen geldt een zwaardere motiveringsplicht.

Goede ruimtelijke ordening

Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteitssituatie van belang.

Van fijn stof is bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde. Daarom heeft de Wereld Gezondheid Organisatie (WHO) advieswaarden opgesteld 20 microgram per m³ voor PM10 en 10 microgram per m³ voor PM2,5.

Situatie plangebied

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide en fijn stof (PM10 en PM2,5) voor het jaar 2018 en 2030 berekend met het rekenmodel GeoMilieu. Dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties zijn openbaar beschikbaar via het geoloket van de ODRU. Voor het plangebied zijn de concentraties luchtverontreinigde stoffen weergegeven in figuur 3 t/m 8.

Planspecifiek

Uit de figuren is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden.

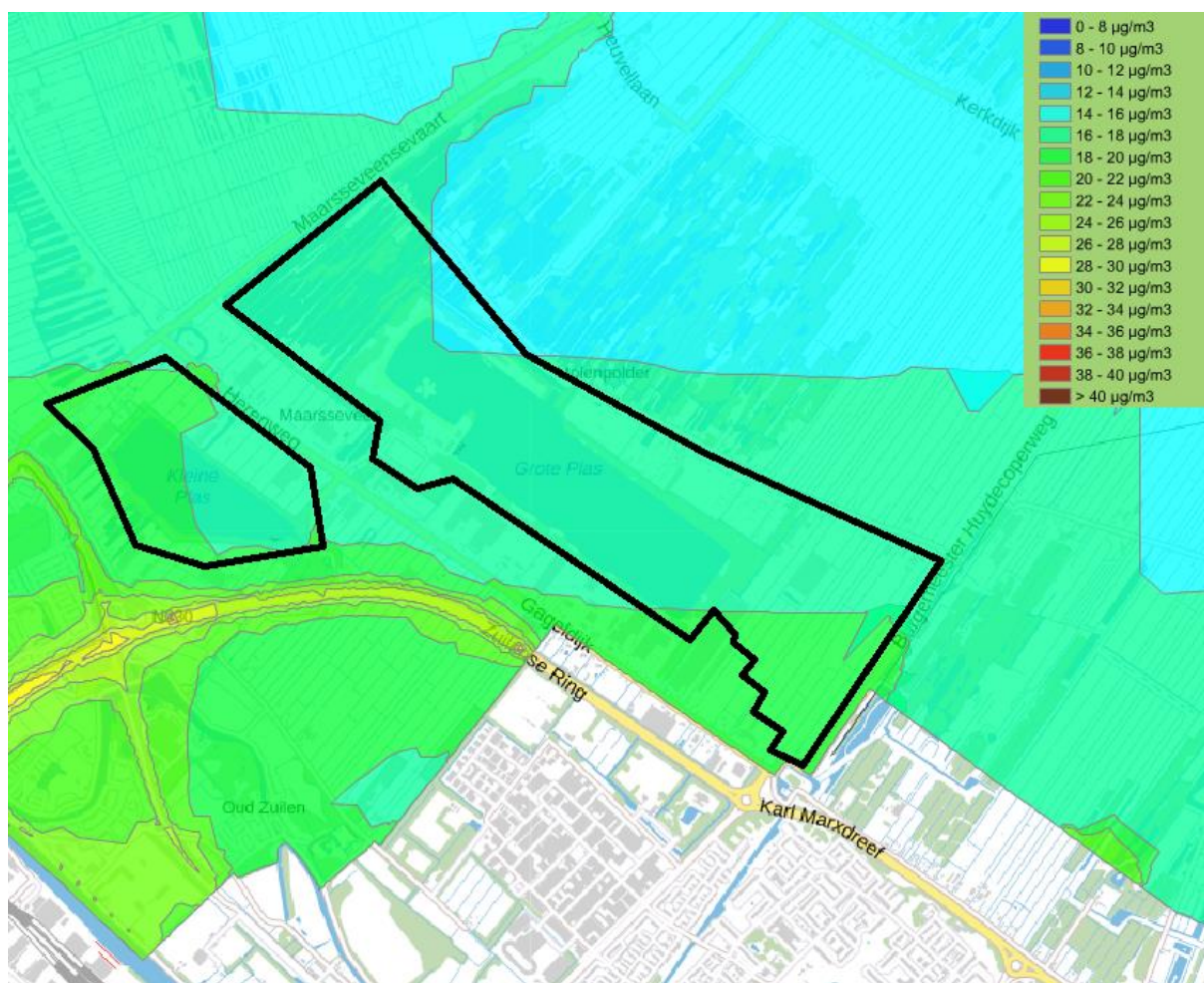
De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m³ wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m³ uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m³, wat betekent dat voor het hele plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan voor zowel het peiljaar 2018 als 2030.

Naast een jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof PM10 is er ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m³ van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m³ vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m³ uitkomt, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan voor zowel het peiljaar 2018 als 2030.

Voor het gehele plangebied worden de grenswaarden voor stikstofdioxide, PM10 en PM2,5 niet overschreden voor zowel het peiljaar 2018 als het peiljaar 2030. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

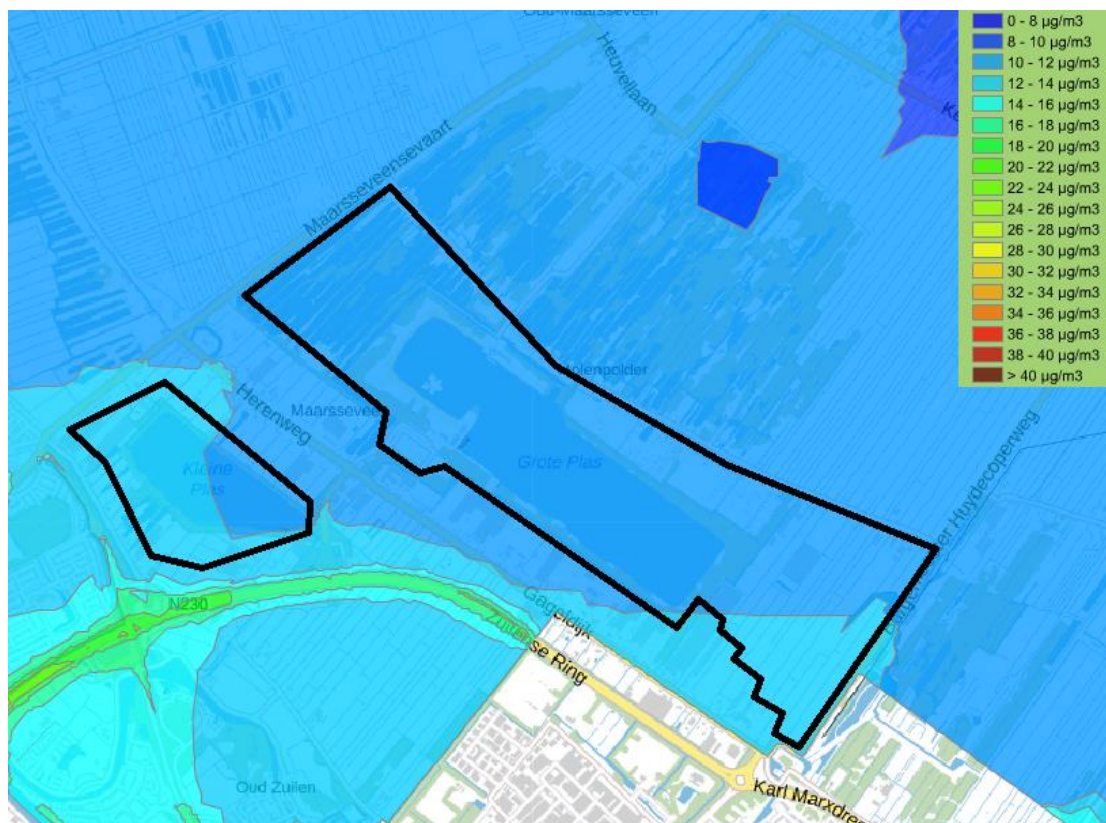


Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om te kijken naar de advieswaarden die worden gegeven door de WHO voor PM10 en PM2,5. Voor PM10 wordt zowel in peiljaar 2018 als in peiljaar 2030 voldaan aan de WHO advieswaarde. Voor PM2,5 wordt in 2018 nog niet voldaan aan de WHO advieswaarde, maar in 2030 nagenoeg wel. Dit betekent dat in het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

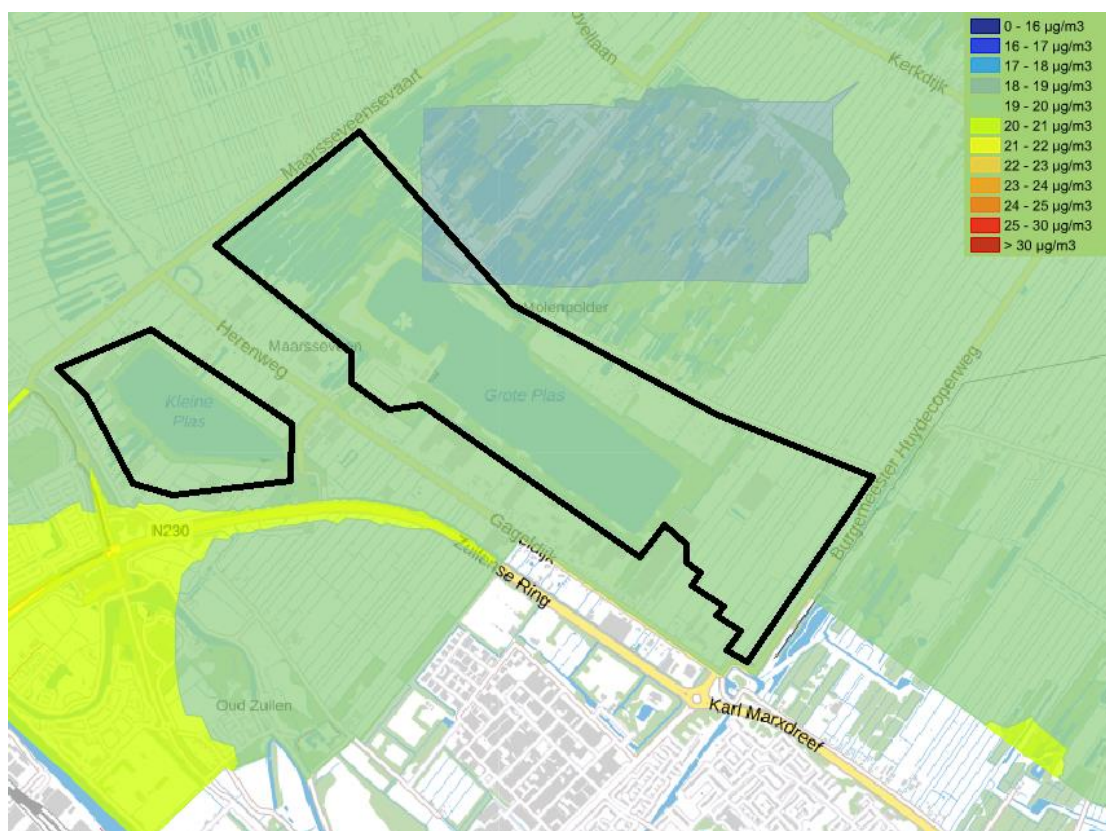


Figuur 3 – Concentraties stikstofdioxide in 2018 in het plangebied (16 – 20 microgram per kuub)



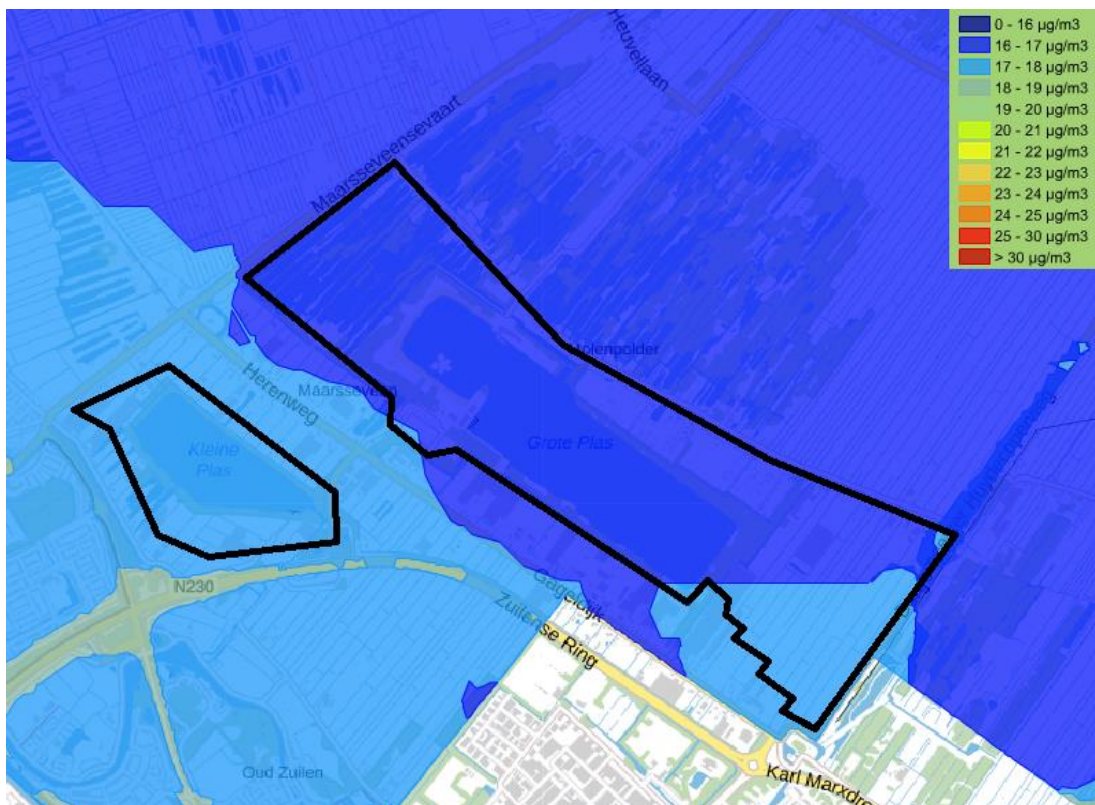


Figuur 4 – Concentraties fijn stof (PM10) in 2013 in het plangebied

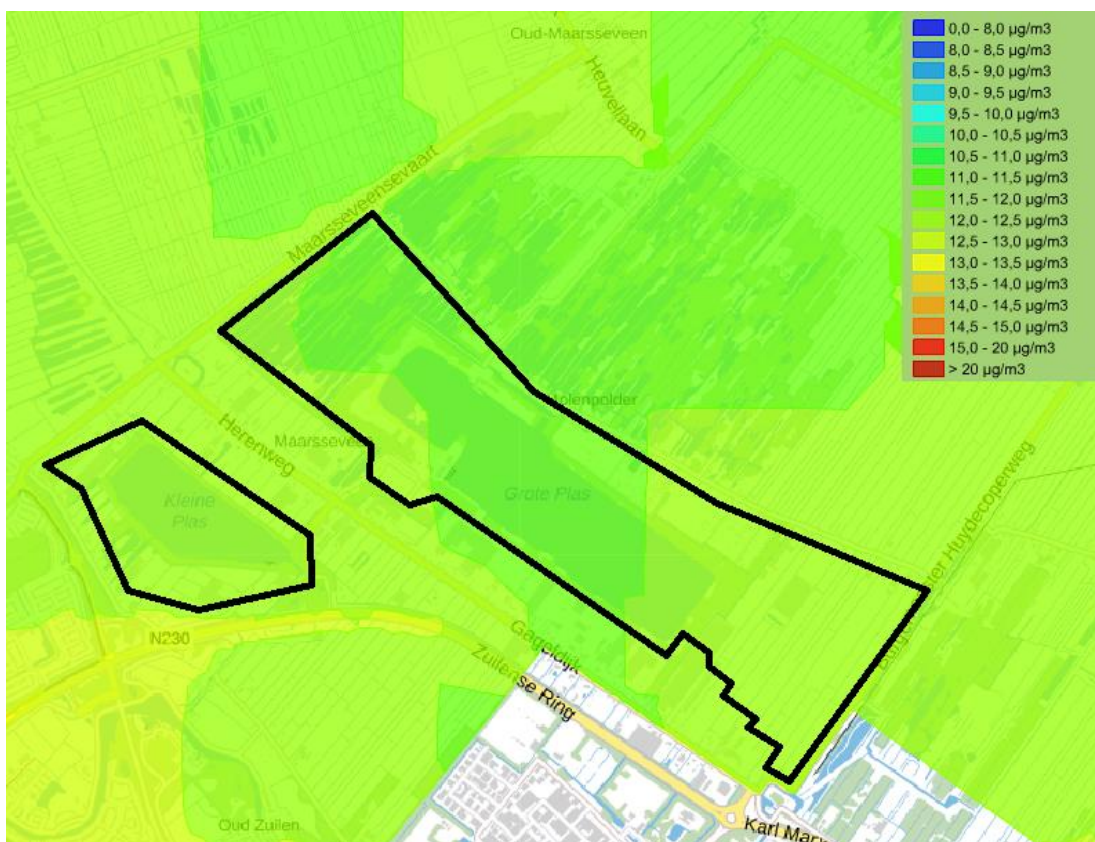


Figuur 5 – Concentraties PM 10 in 2018 in het plangebied (18-20 microgram per kuub)



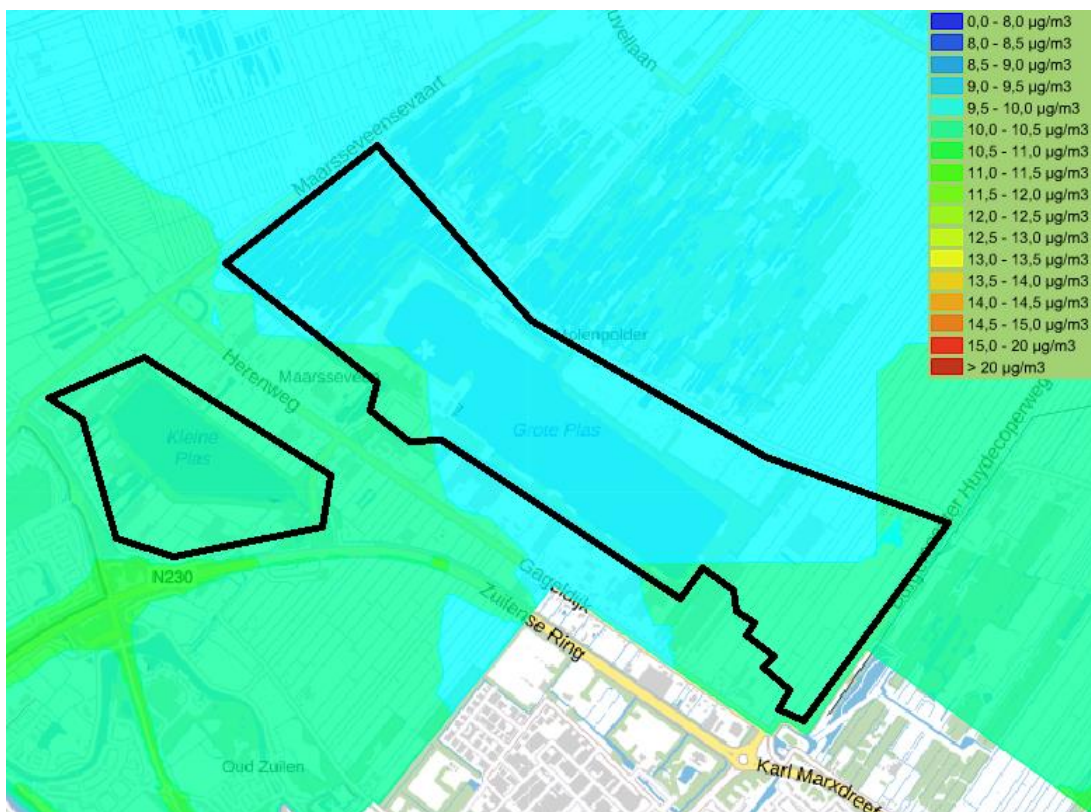


Figuur 6 – Concentraties PM10 in 2030 in het plangebied (16 – 18 microgram per kuub)



Figuur 7 – Concentraties PM2,5 in 2018 in het plangebied (11,5 – 12,5 microgram per kuub)





Figuur 8 – Concentraties PM_{2,5} in 2030 in het plangebied (9,5 – 10,5 microgram per kuub)

4.4 Bodem

Wettelijk Kader

Hoofdlijnen bodem(sanerings)beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van de bodem en, ingeval van de aanwezigheid van bodemverontreiniging, hoe bodemgebruik en bodemkwaliteit optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbare risico oplevert voor mens en milieu. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, dient deze direct te worden opgeruimd. Bij verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen) zal bij de sanering, naast de milieuhygiënische aspecten, ook naar de kosteneffectiviteit van de saneringsmaatregelen worden gekeken. Uitgangspunt bij de aanpak van erfenisgevallen is dat de risico's beheersbaar worden en blijven.

Indien er geen sprake is van ontwikkelingen of indien er sprake is van ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan worden meegenomen is het niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen, maar kan volstaan worden met een conclusie over de algehele bodemkwaliteit op basis van een inventarisatie van: reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, bekende (voormalige) bodembedreigende activiteiten en geregistreerde gevallen van (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging.

Als er sprake is van ontwikkelingen is het van belang om na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering vormt bij de beoogde ontwikkelingen. Onder ontwikkelingen kan hier verstaan worden: bouwen, aanleg van voorzieningen, infrastructuur e.d. Er kunnen hierbij verschillende wettelijke kaders aan de orde zijn. Bij bouwen is vaak de Woningwet van toepassing en bij grondverzet is vaak het



Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Bij een wijziging van de bestemming of functie van een terrein, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm qua blootstellingsrisico's inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met bijbehorende regelingen en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond.

Asbest

Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk dat gebouwd is voor 1 januari 1994, dient altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen. Bij de advisering omtrent de bodemgeschiktheid zullen ook de asbestinventarisatieresultaten betrokken worden.

Gemeentelijk bodembeleid

Het Besluit bodemkwaliteit vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit besluit is sinds 1 januari 2008 van kracht en stelt eisen aan de toepassing van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op het generieke kader (dan gelden er landelijk vastgestelde Maximale Waarden bij toepassing van grond/bagger) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er Lokale Maximale Waarden vastgesteld door de gemeenteraad).

Op 23 juli 2015 voor de gemeente Stichtse Vecht regionaal grondstromenbeleid van kracht geworden (incl. bijbehorende bodemkwaliteitskaart). Door het vaststellen van gebiedsspecifiek grondstromenbeleid door de gemeenteraad is het vanaf die datum mogelijk geworden om binnen de regio Noordwest Utrecht op een milieuhygiënisch verantwoorde, duurzame en kostenefficiënte wijze grond en baggerspecie op de landbodem toe te passen en her te gebruiken. Er is tevens een bodemkwaliteitskaart opgesteld, die de verwachte bodemkwaliteit en de toepassingseis voor op te brengen grond/bagger per onderscheiden bodemkwaliteitszone aangeeft. Het gebiedsspecifieke grondstromenbeleid voor deze regio is vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Noordwest Utrecht d.d. 3 december 2014 (kenmerk ZT69-1/14-022.907). De bodemkwaliteitskaart is te raadplegen via het Geoloket op de website van de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Planspecifiek

Op basis van de te verwachte bodemkwaliteit zijn in de regio Noordwest Utrecht ingedeeld in bodemkwaliteitszones. In de onderstaande tabel is per onderscheiden bodemkwaliteitszone aangegeven of er een Maximale Waarde (generiek) of een Lokale Maximale Waarde (gebiedsspecifiek) geldt voor het toepassen van grond/bagger.

Bodemkwaliteitszones	Huidige bodemkwaliteit (uitgedrukt in bodemkwaliteitsklasse)	Bodemfunctie (uitgedrukt in bodemfunctieklassse)	Is hergebruik van grond uit dezelfde zone toegestaan zonder partijkeuring? *)	Welk norm is van toepassing?



Zone B: Naoorlogse bebouwing II	Wonen	Wonen	JA	MW
Zone C: Oude bebouwing incl. lintbebouwing veengebied	Industrie	Wonen	NEE	MW ^A
Zone G: Noorderpark en Omgeving	Wonen	Landbouw/Natuur	JA	LMW
Zone H: Overig buitengebied	AW (schone grond)	Landbouw/Natuur	JA	MW

^{A)} Voordat het grondverzet plaats kan vinden moet altijd eerst een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd worden om vast te stellen dat het om onverdachte locaties gaat (dat geldt zowel voor de herkomst- als voor de toepassingslocatie)

MW = Maximale Waarde (Generieke norm uit het Besluit bodemkwaliteit). Er gelden geen restricties bij hergebruik binnen dezelfde zone

MW^A = Hergebruik van vrijkomende grond is uitsluitend mogelijk in de eigen zone onder verhardingen en infrastructuur.

LMW = Lokale Maximale Waarde (door de gemeenteraad vastgestelde lokaal geldende norm). Dit maakt hergebruik binnen dezelfde zone zonder restricties mogelijk

Het grondgebied rondom de Grote Plas valt in:

- Zone B (Naoorlogse bebouwing II). Dit betreft de strook grond aan de kant van de Herenweg.
- Zone G (Noorderpark e.o.). Dit betreft de overige grond rondom de Grote Plas

De gemiddelde bodemkwaliteit in deze zones is klasse Wonen. Grond uit deze zones mag worden hergebruikt binnen dezelfde zone. In deze zones mag, naast schone grond, ook klasse Wonen-grond toegepast worden.

Voor zone G (waar onder andere het Noorderpark binnen valt), is door de gemeenteraad een Lokale Maximale Waarde vastgesteld waardoor er vrij grondverzet mogelijk is binnen deze zone. Dit geldt overigens niet voor de bodemverdachte locaties die in het gebied voorkomen, (o.a. stortplaatsen en gedempte sloten).

Het Noorderpark is gelegen in 3 gemeenten, te weten: De Bilt, Utrecht en Stichtse Vecht. Om grondverzet binnen dit project op een kosteneffectieve en duurzame wijze mogelijk te maken is het beheergebied vergroot tot de grenzen van dit projectgebied.

De lintbebouwingszones langs de Herenweg/Gageldijk en langs de Oudedijk/Westbroekse Binnenweg vallen in zone C. Deze zone is, op basis van de gemiddelde bodemkwaliteit in dit gebied, ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Industrie. De hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond zijn daarom zeer beperkt.

Het grondgebied rondom de Kleine Plas valt in zone H (Overig buitengebied). De gemiddelde bodemkwaliteit in deze zone is schoon. Dat betekent dat grond die uit deze zone vrijkomt overal hergebruikt mag worden en dat er alleen schone grond in deze zone toegepast mag worden.

De gemeenten in de regio Noordwest Utrecht accepteren naast de bodemkwaliteitskaart van het eigen bodembeheergebied ook bodemkwaliteitskaarten van een groot aantal omliggende gemeenten en regio's als geldig milieuhygiënisch bewijsmiddel voor het toepassen van grond/bagger. Welke gemeenten en regio's dit betreft is aangeduid in de Nota bodembeheer (par. 1.2).

Enkele terreinen binnen het plangebied liggen binnen de begrenzing van Natuur Netwerk Nederland. In het gebiedsspecifieke grondstromenbeleid regio Noordwest Utrecht is aangegeven dat binnen ecologische beschermingsgebieden uitsluitende schone grond mag worden toegepast. Deze toepassingseis geldt voor grond/bagger die afkomstig is van buiten de betreffende zone. Voor hergebruik van grond binnen één en dezelfde zone geldt het standstill-principe. Dat houdt in dat de bestaande bodemkwaliteit niet mag verslechteren.



Actualiteit

Een Nota bodembeheer heeft een maximale geldigheidsduur van 10 jaar. Een bodemkwaliteitskaart heeft een maximale geldigheidsduur van 5 jaar. De geldigheidsduur van een bodemkwaliteitskaart kan na 5 jaar verlengd worden.

In 2020 vindt een herziening van het regionale grondstromenbeleid regio Noordwest Utrecht plaats vanwege gewijzigde inzichten over de risico's van bepaalde stoffen en vanwege gewijzigde wet- en regelgeving. De bodemkwaliteitskaart zal in 2020, enigszins aangepast, verlengd worden.

Bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied

In onderstaande figuur wordt een globaal overzicht weergegeven van de bekende bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied. Gedempte sloten worden als bodemverdacht aangemerkt omdat de herkomst en aard van het slootdempingsmateriaal vaak niet bekend is. Naast gedempte sloten kunnen als meest voorkomende bodembedreigende activiteiten aangemerkt worden (voorbeeld): opslag van oliën, chemicaliën en afvalstoffen, ophogingen en aangebrachte verhardingsmaterialen.

Verontreinigingslocaties

Van sommige locaties is bekend dat de bodembedreigende activiteiten daadwerkelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Een overzicht van deze verontreinigde locaties is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is ook de gewenste vervolgactie aangegeven. De informatie is ontleend aan het landelijk bodemloket (peildatum 2-1-2020).

Tabel: Overzicht verontreinigde locaties

Adres/locatiennaam	UT-code	Gewenste vervolgactie
Oude Dijk 26	1904/00046	In 2014/2015 is er een bodemsanering uitgevoerd. Het evaluatieverslag van de uitgevoerde BUS-sanering is ingediend in 2015. Niet bekend is of dit akkoord is bevonden door het bevoegd gezag (provincie Utrecht).
Oude Dijk 32	1904/00065	Op basis van de saneringsevaluatie is geconstateerd dat er verontreiniging na de sanering is achtergebleven (restverontreiniging). Deze is geregistreerd bij het Kadaster. Onbekend is of er nazorgverplichtingen gelden.
Oude Dijk 36	0333/00138	De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.
Westbroekse Binnenweg 1	0333/00109	Er gelden nazorgverplichtingen op basis van het in 2009 goedgekeurde nazorgplan i.v.m. achtergebleven verontreiniging na sanering (restverontreiniging)
Westbroekse Binnenweg nabij 5 (voormalig stortplaats Molenpolder)	0333/00182	De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.
Westbroekse Binnenweg 24	0333/00185	Er moet een saneringsplan voor de vastgestelde verontreiniging worden opgesteld. In dit plan wordt een saneringsvariant uitgewerkt.
Westbroekse Binnenweg 70	0333/00067	Er moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd waaruit moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn



		(geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.
Westbroekse Binnenweg naast 86C	0333/00128	Er moet op de locatie een nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen.
Westbroekse Binnenweg naast 86C (voormalige stortplaats)	0333/00070	Op basis van historisch onderzoek uitgevoerd in 1996, wordt geen vervolgonderzoek nodig geacht door het bevoegd gezag (provincie Utrecht).
Herenweg nabij 53 (parkeerterrein en landtong Maarsseveense Plassen) *)	0333/00158	In 2011 is door het bevoegd gezag (provincie Utrecht) ingestemd met de uitgevoerde sanering.

*) verontreinigingen zijn veroorzaakt door ophooglaag met DEMKA-slakken



Legenda

-  locaties waar in het verleden bodembedreigende activiteiten plaatsvonden (bijv. bedrijvigheid of particuliere olietanks)
-  gedempte sloten

Figuur: Overzicht bodemverdachte locaties

Planspecifiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter, daarom wordt het niet nodig geacht om voor het hele plangebied middels een bodemonderzoek de algemene



bodemkwaliteit vast te stellen. De bodemkwaliteit binnen het plangebied varieert van schone grond (rondom de Kleine Plas) tot klasse Industrie (lintbebouwing).

Op plaatsen waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden dient door middel van een bodemonderzoek vastgesteld te worden of de bodemkwaliteit voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling een belemmering vormt. Omdat de grond op veel plaatsen binnen het plangebied niet schoon is, zijn er maar beperkte hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond binnen het plangebied.

4.5 Externe veiligheid

Kader

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Het beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Er is sprake van het realiseren van een verantwoorde situatie, waarbij een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen tot het normaal maatschappelijk risico wordt gerekend.

Wet- en regelgeving

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Naar verwachting treedt het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking per 01-01-2015. De werkingsduur van de circulaire is door het ministerie in 2012 verlengd en inmiddels aangepast met transportgegevens van de verschillende Basisnetten.



Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (AMvB Buisleidingen).

In de gemeente Stichtse Vecht is een Omgevingsvisie Externe veiligheid vastgesteld. In de deze visie staat beschreven op welke wijze verantwoording van externe veiligheidsrisico's in ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen plaatsvindt

De gevolgen van elektromagnetische straling worden zo veel als mogelijk beperkt met een beleidsadvies van VROM voor hoogspanningslijnen en door middel van het hanteren van blootstellingslimieten op grond van Europese regels voor antennes.

Planspecifiek

Algemeen

Een eerste indruk van de risicobronnen in het plangebied kan worden verkregen via de provinciale risicokaart.



Figuur 7 - Uitsnede risicokaart

Inrichtingen

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi. Het plan maakt deze bedrijven ook niet mogelijk.

Buiten het plangebied ligt één bedrijf dat valt onder Bevi, namelijk het LPG-tankstation aan de Maarsseveensepoort 2. Het tankstation heeft een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu waarin een doorzet van 1.500 m³ LPG/jaar is vastgelegd.

Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico zijn afstanden opgenomen in de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Deze afstanden gelden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Deze risicocontouren vallen niet in het plangebied. Er is geen strijd met het plaatsgebonden risico.

Risicobron	Afstand (in meter)
LPG-vulpunt	110
LPG-tank	25
LPG-afleverzuil	15

Groepsrisico



Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 meter rondom respectievelijk het LPG-vulpunt en de (bovengrondse appendages van de) ondergrondse LPG-tank. Het invloedsgebied valt niet over het plangebied. Een berekening en verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een overig veiligheidsrisico. Buiten het plangebied zijn twee inrichtingen met een risico gelegen, namelijk Tuincentrum Vechtweelde aan de Herenweg 35, Gebro aan de Gageldijk 79.

Tuincentrum Vechtweelde Herenweg 35

Het tuincentrum beschikt over een Omgevingsvergunning (activiteit milieu) voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk een hoeveelheid van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk. Er is sprake van vier bewaarplaatsen waar de opslag van in totaal 24.950 kg consumentenvuurwerk mag plaatsvinden. In de bufferbewaarplaats 3.500 kg en in drie bewaarplaatsen 7.150 kg per bewaarplaats.

Op grond van het Vuurwerkbesluit geldt voor de bufferbewaarplaats een veiligheidsafstand van 42 meter voorwaarts, 31 meter zijwaarts en 8 meter achterwaarts tot een kwetsbaar object. Deze afstanden blijven binnen de inrichtingsgrenzen en vallen niet in het plangebied.

Voor de bewaarplaatsen geldt een veiligheidsafstand van 20 meter voorwaarts. Deze afstand blijft binnen de inrichtingsgrenzen en valt niet in het plangebied.

Gebro, Gageldijk 79

Gebro beschikt over een Omgevingsvergunning (activiteit milieu) voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk een hoeveelheid van minder dan 10.000 kg consumentenvuurwerk. Er is sprake van twee bewaarplaatsen waar de opslag van in totaal 7.107 kg consumentenvuurwerk mag plaatsvinden. In de bufferbewaarplaats 1.744 kg en in de bewaarplaats 5.363 kg per bewaarplaats.

Op grond van het Vuurwerkbesluit geldt voor de bufferbewaarplaats een veiligheidsafstand van 8 meter voorwaarts tot een kwetsbaar object. Deze afstand blijft binnen de inrichtingsgrenzen en valt niet in het plangebied.

Voor de bewaarplaatsen geldt een veiligheidsafstand van 8 meter voorwaarts. Deze afstand blijft binnen de inrichtingsgrenzen en valt niet in het plangebied.

Propaantanks

Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht wel bekend (o.a. op Gageldijk 77) in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst. Er kan reeds voldaan worden aan specifieke veiligheidswetgeving (in dit geval de afstanden volgens het Activiteitenbesluit). Er worden geen bestemmingen toegestaan die belemmeringen oproepen voor de veiligheidsafstanden van de propaantanks. Ruimtelijke regulering vanwege risico's is dan niet nodig

Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water

Wegen, spoorwegen en waterwegen met structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plangebied.

Gemeentelijke route voor transport van gevaarlijke stoffen

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route loopt via de Zuilense Ring (N230) tot aan het LPG-tankstation aan de Maarsseveensepoort. Deze route loopt niet door het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer (in dit plan) wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van provinciale en gemeentelijke wegen niet noodzakelijk is.



Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) ligt er een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het lokale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

De planologisch relevante buisleiding betreft een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie op de oostelijke rand van het plangebied langs de Burgemeester Huijdecoperweg.

Leiding	Druk	Diameter	Afstand PR 10-6 contour	Invloedsgebied groepsrisico	Afstand tot objecten in plangebied
Aardgastransportleiding W-500-01-KR-048 Gasunie NV	40 bar	12 inch	0 m	140 m	37 meter

Voor de hogedruk aardgasleiding geldt dat rekening moet worden gehouden met een belemmeringenstrook van 4 m. Op grond van het Bevb mag het PR buiten de belemmeringenstrook niet meer dan 10^{-6} bedragen, hier wordt in de huidige situatie al aan voldaan. Gebleken is dat drie objecten aan de Westbroekse Binnenweg in het invloedsgebied zijn gelegen. Gelet op de bebouwingsdichtheid binnen in het invloedsgebied zal het GR in dit geval laag zijn en ruim beneden de oriënterende waarde zijn gelegen. De uitvoering van een risicoanalyse ten behoeve van het bestemmingsplan wordt daarom niet doelmatig geacht. Het groepsrisico wordt geaccepteerd.

Elektromagnetische straling

Ten oosten van het plangebied is een hoogspanningslijn aanwezig waarvoor een indicatieve magneetveldzone is vastgesteld. Dit is de 150kV hoogspanningslijn Lage Weide-Soest van Stedin, waarvoor een indicatieve afstand geldt van 80 meter ter weerszijden van de hoogspanningslijn. Deze afstand valt binnen het plangebied, maar hierin zijn geen gevoelige objecten of bestemmingen gelegen. Er wordt daarom voldaan aan het beleidsvoornemen van de minister.

Uit de gegevens op de website van het antenneregister (www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het landelijk externe veiligheidsbeleid.

4.6 Ecologie

4.6.1 Juridisch kader

Voor het thema ecologie wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming ziet toe op bescherming van waardevolle gebieden met een nationaal of internationaal bijzondere natuur. De soortenbescherming ziet toe op het beschermen van planten en dieren. Deze bescherming geldt voor geheel Nederland en is niet gekoppeld aan beschermde natuurgebieden.

Wet Natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met 1 wet en minder regels wordt het makkelijker om de wet toe te passen.



Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming krijgen.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Bestaand gebruik

Een passende beoordeling op grond van artikel 19j van de Nbw 1998 (nu Wet Natuurbescherming) is niet nodig wanneer het plan op zichzelf gezien geen significante gevolgen zal hebben voor het Natura 2000-gebied. De Natuurbeschermingswet 1998 definieert bestaand gebruik als gebruik dat op 31 maart 2010 bekend is, of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn bij het bevoegd gezag. Onder bestaand gebruik vallen alle activiteiten die sinds de peildatum niet of nagenoeg niet gewijzigd zijn. Uit de Natuurbeschermingswet 1998 blijkt dat bestaand gebruik dat opgenomen wordt in het beheerplan vergunningsvrij is. Het uitgangspunt is dat het bestaand gebruik zoveel mogelijk in het beheerplan wordt geregeld. Het beheerplan is het aangewezen instrument om doelen (instandhoudingsdoelstellingen), de beoordeling van gebruik en maatregelen in onderlinge samenhang te bezien. Voorwaarde voor het meenemen van activiteiten in het beheerplan is dat ze zodanig concreet zijn en zijn uitgewerkt dat de activiteiten daadwerkelijk toetsbaar zijn aan de instandhoudingsdoelstellingen. Er mogen fluctuaties optreden als ze maar voorzien én getoetst zijn.

4.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied Maarsseveense plassen ligt aansluitend aan en deels in het Natuurgebied Oostelijke vechtplassen. Gezien de voornamelijk conserverende aard van het bestemmingsplan, kan grotendeels worden aangenomen dat er geen significante negatieve effecten c.q. aantastingen van natuurlijke kenmerken van de Oostelijke Vechtplassen of andere Natura 2000-gebieden zullen optreden. In deze paragraaf wordt wel nader ingaan op de volgende aspecten in het bestemmingsplan:

1. Het houden van evenementen aan de Grote Maarsseveense Plas waarbij maximaal 12 dagen per jaar de geluidsnormen mogen worden overschreden.
2. Gebruik van het strandbad.
3. Stikstofdepositie agrarische bedrijven en woongebieden voormalige chaletparken





Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen(groen gearceerd) ten opzichte van plangebied

Ecologische hoofdstructuur / Nationaal Natuurnetwerk (NNN)

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een natuurgebied dat behoort tot het voormalig EHS gebied. De begrenzing hiervan is bijna gelijk aan de begrenzing van het Natura 2000-gebied dat nu onder de NNN valt. Het plan levert geen belemmeringen op voor de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied.



Voormalig ecologische hoofdstructuur (groen gearceerd) ten opzichte van plangebied

4.6.3. Evenementen aan de Grote Maarsseveense Plas waarbij maximaal 12 dagen per jaar de geluidsnormen mogen worden overschreden.

Binnen het recreatiegebied Maarsseveense Plassen is het mogelijk evenementen te houden waarbij maximaal 12 dagen per jaar de geluidsnormen mogen worden overschreden. De plekken waar de evenementen mogen plaatsvinden zijn aangeduid op de verbeelding. Op het evenemententerrein vinden met regelmaat terugkerende evenementen en incidentele festiviteiten plaats waar een melding voor moet worden gedaan of een evenementenvergunning voor moet worden verleend.



In 2007 hebben Emond & Poot (zie bijlage 1), op basis van de in 2006 vergunde evenementen voor de Grote Maarsseveense Plas, de eventuele effecten van deze evenementen in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- & faunawet in beeld gebracht en beoordeeld. Dat was dus ruim voor de ijkdatum voor bestaand gebruik van 31 maart 2010. Deze beoordeling is gedaan op basis van 11 vergunde evenementen in 2006 en de toenmalige beleidsnota. Daarin wordt genoemd dat jaarlijks maximaal 12 dagen per jaar evenementen mogen plaatsvinden met meer dan gangbare geluidsbelasting, waaronder drie grootschalige evenementen. Dat is hetzelfde als de regeling die is opgenomen in dit bestemmingsplan. Bureau Waardenburg heeft voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan onderzocht of het onderzoek van 2007 nog geldig kan worden geacht en heeft dit onderzoek op een aantal punten aangevuld (zie bijlage 2 Bureau Waardenburg, oplegnotitie 'Effectbeoordeling evenementen Maarsseveense Plas', d.d. 25 juni 2015). De conclusies van Emond & Poot (2007) worden nogmaals bevestigd door Bureau Waardenburg.

Soortenbescherming

Ten aanzien van het evenemententerrein wordt in het ecologisch onderzoek geschreven dat dieren kunnen reageren op de aanwezigheid of activiteit van mensen of op geluid bijvoorbeeld door zich te verwijderen van de verstoringbron. Een bijzonder aandachtspunt in de beoordeling betreft de soortgroep vogels. In het broedseizoen bestaat er een risico op verstoring. Allereerst is het van belang om vast te stellen of er vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn in het gedeelte van het plangebied waar de wijziging betrekking op heeft, de noordwestzijde van de recreatieplas. Vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn beschermd op basis van de Wet Natuurbescherming. Aandachtspunt is de eventuele aanwezigheid van nesten van vogels tijdens de broedperiode.

Er zijn in het gebied slechts beperkt mogelijkheden voor het voorkomen van vaste rust- of verblijfplaatsen doordat er nauwelijks bebouwing aanwezig is, in het water is niet of nauwelijks oeverbegroeiing of ondergedoken watervegetatie aanwezig, bomen staan slechts aan de rand van het terrein, en onderbegroeiing in de vorm van struiken, ruigtes of een kruidlaag is niet aanwezig. Volgens cijfers van het recreatieschap trekt het terrein 408.000 unieke bezoeken op jaarbasis (2012), wat een enorme recreatedruk betekent met een zeer hoge mate van betreding en verstoring. De kans dat zich in het gebied (beschermde) soorten vestigen is nihil. De bomen aan de rand van het terrein bieden in theorie mogelijkheden voor broedvogels, maar door de grote mate van verstoring en de beschikbaarheid van (rustiger) broedmogelijkheden in de omgeving zorgen ervoor dat de verwachting van broedvogels zeer gering is. Voor verstoringgevoelige soorten is de verwachting nihil. Ook Emond & Poot (2007) sluiten effecten van evenementen op broedvogels uit, omdat de verschillen tussen verstoring door de intensieve gangbare recreatie in het gebied en die door de evenementen gering zijn. In de directe en ruime omgeving van het evenemententerrein zijn veel alternatieve potentiële broedplekken voor vogels aanwezig. Soorten die voorkomen binnen en in de directe omgeving van het terrein waar festivals worden gehouden zijn vanwege de huidige intensieve recreatie beperkt tot weinig verstoringgevoelige soorten. Verstoringgevoeliger soorten zullen vanwege de reeds intensieve recreatie niet in of op korte afstand van het evenemententerrein broeden. Deze situatie is niet veranderd ten opzichte van 2007. Bureau Waardenburg bevestigt deze conclusie. Dieren, inclusief broedvogels zullen in de directe omgeving van het evenemententerrein niet veel aanwezig zijn, waarbij de meer verstoringgevoelige soorten zich op grotere afstand van het terrein zullen vestigen. Uit onderzoek naar verstoring van broedvogels bij evenementen blijkt dat broedvogels enige hinder kunnen ondervinden van het evenement. Dergelijke nadelige situaties kunnen echter ook ontstaan door perioden met zware regenval of harde wind, of wanneer weinig voedsel beschikbaar is. Zover was na te gaan hebben de onderzochte evenementen niet aantoonbaar geleid tot effecten in de vorm van bijvoorbeeld sterfte van jongen of verlies van broedsels. Vergelijkbare conclusies zijn getrokken in diverse onderzoeken.

Conclusie

Voor wat betreft de Wet Natuurbescherming is de conclusie dat de evenementen. Bestaand gebruik wordt meegenomen in het Beheerplan waarin de Instandhoudingsdoelstellingen, de beoordeling van gebruik en maatregelen in onderlinge samenhang worden gezien. Bovendien zijn geen wezenlijke negatieve effecten van de evenementen op de instandhoudingsdoelstellingen van de Oostelijke



Vechtplassen voorzien. In de regels ten aanzien van de evenementen is wel opgenomen dat in geval van een ontheffing van de geluidnormen (12 dagen regeling) een toets plaatsvindt door een deskundige op het gebied van flora en fauna en mitigerende maatregelen moeten worden getroffen als de deskundige dit noodzakelijk acht. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering in het kader van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft soortenbescherming is op basis van het onderzoek van Emond en Poot en van Bureau Waardenburg de conclusie getrokken dat er geen sprake is belemmeringen vanwege de beschermde soorten, omdat er geen beschermde soorten in het relevante gedeelte van het plangebied verwacht worden en de evenementen en de geringe uitbreiding van overige activiteiten vanuit ecologisch oogpunt niet tot wezenlijke verstoring leiden.

4.6.4 Gebruik strandbad

Er is naast de evenementen en incidentele festiviteiten gekeken naar andere activiteiten die van invloed zouden kunnen hebben op het Natura2000 gebied.

Het strandbad en strand worden al intensief gebruikt in de huidige situatie en de verstoring blijft geconcentreerd op één plek. Daardoor zijn ter plaatse geen mogelijkheden voor een goede ontwikkeling van waterleven, maar blijft deze steken in een pioniersfase door de constante verstoring tijdens het zomerhalfjaar. Wezenlijke veranderingen in de mate van verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook niet als een speelparcours van luchtkussens in het strandbad wordt gelegd in de zomermaanden. Wezenlijke effecten van eventuele intensivering van het gebruik van het strandbad zijn ook uitgesloten. Ter plaatse van de gebouwen boven het water wordt het water minder geschikt voor waterleven, omdat het wordt afgedekt van de zon. Het gaat echter slechts om een klein deel van de oeverrand van de Grote Maarsseveense Plas. Wezenlijke effecten zijn uitgesloten. Wel is het belangrijk dat hemelwater niet vrij wordt afgevoerd de plas in, om te voorkomen dat de waterhuishouding verstoord raakt. Als hieraan wordt voldaan dan zijn wezenlijke veranderingen in de waterkwaliteit uitgesloten.

4.6.5 Stikstofdepositie bedrijven

Het plangebied is direct naast het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gelegen. In dit gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor stikstof, en die daarom bescherming genieten onder de Wet natuurbescherming. Voor het gebied is een beheerplan opgesteld om de kwetsbare natuur te behouden. In dit beheerplan wordt uitgegaan van een zekere mate van stikstofdepositie, waarvoor de ijkdatum van 31 maart 2010 is gekozen voor het zogenaamde 'bestaand gebruik'. In de Wet natuurbescherming wordt gesproken over 'andere handelingen die op de referentiedatum bekend waren' (artikel 2.9, lid 2 van de Wnb). Nieuwe activiteiten na deze ijkdatum zijn mogelijk vergunningplichtig onder de Wet natuurbescherming. Of een vergunning kan worden verkregen is afhankelijk van de mate van stikstofdepositie die wordt veroorzaakt.

Agrarische bedrijven

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het plan geen ontwikkelingen mogelijk mag maken die leiden tot een significante toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. Daarom is op het niveau van het plangebied een analyse gemaakt van de aanwezige agrarische bedrijven en is de ontwikkeling binnen deze sector geanalyseerd.

De belangrijkste trend die naar voren komt binnen Stichtse Vecht is dat veel agrarische bedrijven stoppen omdat ze geen opvolgers hebben of de bedrijfsvoering niet langer rendabel is. Bepaalde agrarische bedrijfstakken vragen om schaalvergroting en daar is binnen het gevoelige landelijke gebied geen ruimte voor. Bedrijven kiezen dan voor stoppen of uitplaatsing. De voormalige agrarische bedrijven veranderen naar burgerwoningen. Door onder andere gebruik te maken van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling die in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

Er is dus zichtbaar sprake van een afname van het aantal agrarische bedrijven binnen de gemeente en het plangebied (CBS: gemeente Stichtse Vecht, in 2014 – 218 actieve bedrijven; in 2016 – 171 actieve bedrijven). In dit plangebied hebben een aantal agrarische bedrijven een woonbestemming gekregen.

Daarnaast wordt geconstateerd dat terwijl het aantal bedrijven afneemt, het aantal koeien per bedrijf groeit. Dit sluit aan op de landelijke ontwikkeling, namelijk kleinere bedrijven stoppen en bij de



overblijvers is sprake van schaalvergroting. Om het landschap en de cultuurhistorische waarden van het landschap in stand te kunnen houden zijn de agrariërs noodzakelijk. Daarom wordt gezocht naar mogelijkheden voor verbreding van de bedrijfsvoering (bijv. met allerlei recreatieve activiteiten of verkoop van streekproducten) voor bedrijven die (een deel van) de veestapel afstoten, en het ruimtelijk faciliteren van bedrijven die de agrarische activiteiten voortzetten.

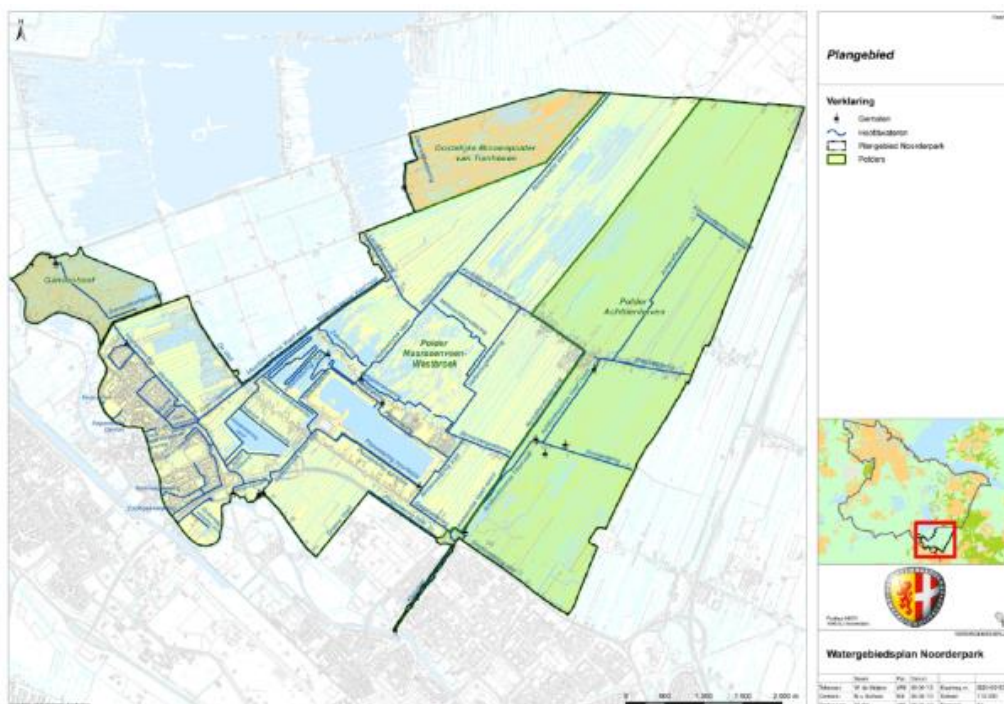
Om te garanderen dat de natuurwaarden niet in het geding komen door een significante toename van stikstofdepositie, is in de planregels opgenomen dat uitbreiding niet is toegestaan. Daarmee is geborgd dat er geen toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden kan optreden. De enige locatie waar sprake is van een vergroting van het bouwvlak is (boer Floor). Hier gaat het om een vergroting van de stal ten behoeve van het dierenwelzijn, de veestapel wordt niet vergroot. De ontwikkeling is reeds vergund in het kader van de Wet natuurbescherming. Er zijn hierdoor geen nadelige effecten voor het Natura 2000-gebied.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Algemeen

Het waterbeheer in het plangebied berust bij het hoogheemraadschap “Amstel, Gooi en Vecht” (AGV), waarvan Waternet de uitvoerende taken verzorgt. In december 2014 is het watergebiedsplan Noorderpark vastgesteld. Met een watergebiedsplan realiseert het waterschap doelstellingen als het voldoen aan de normen voor drooglegging, water aan- en afvoer en wateroverlast. Na de uitvoering van het watergebiedsplan is de waterhuishouding van deze polders voor een periode van minimaal 10 jaar op orde. De belangrijkste aanleidingen voor het (nu) opstellen van dit watergebiedsplan zijn:

1. De peilbesluiten van de polders zijn nu of binnen enkele jaren meer dan tien jaar oud. Volgens de wet moet een peilbesluit eens in de tien jaar worden herzien;
2. Een deel van het plangebied is nog niet getoetst aan de normen voor wateroverlast uit het Nationaal Bestuursakkoord Water;
3. Met het watergebiedsplan wil het waterschap bereiken dat het watersysteem, na oplevering van benodigde werken, de komende tien jaar goed afgestemd en ingericht is op de huidige functies en het gebruik. Dat betekent dat knelpunten in de waterhuishouding worden opgelost. En dat er actuele peilbesluiten zijn voor alle ingelezen polders.



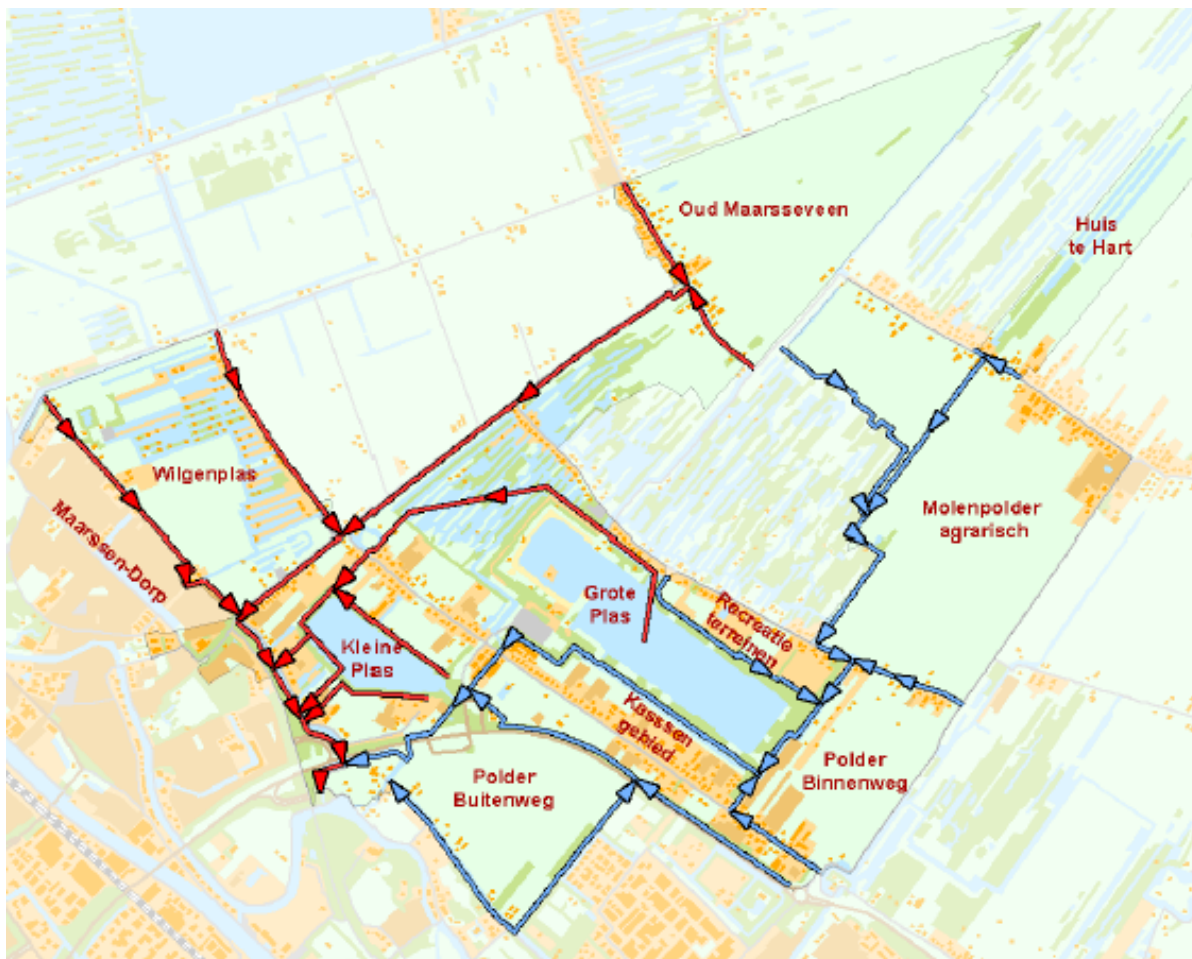
Plangebied watergebiedsplan Noorderpark (bron Watergebiedsplan Noorderpark)



4.7.2 Watergebiedsplan Noorderpark

Het doel van dit watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de Noorderpark zodat het gebied weer beschikt over een actueel peilbesluit waarmee de functies in het gebied zo goed mogelijk worden gefaciliteerd. Daarnaast is het watergebiedsplan een uitwerking van het provinciale "inrichtingsplan op hoofdlijnen" voor de Natura 2000-gebieden.

Waterhuishoudkundig valt het bestemmingsplangebied binnen het afwateringsgebied Maarsseveen-Westbroek.



De afvoer van overtollig water uit de Agrarische gebieden in Maarsseveen-Westbroek. (bron watergebiedspla Noorderpark)

Binnen deze indeling zijn in relatie tot het bestemmingsplan de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. de polder Binnenweg;
2. de Grote Plas;
3. de Kleine Plas;
4. zoddengebied van de polder Maarsseveen (ten zuiden van de Oude Dijk);
5. de Molenpolder.

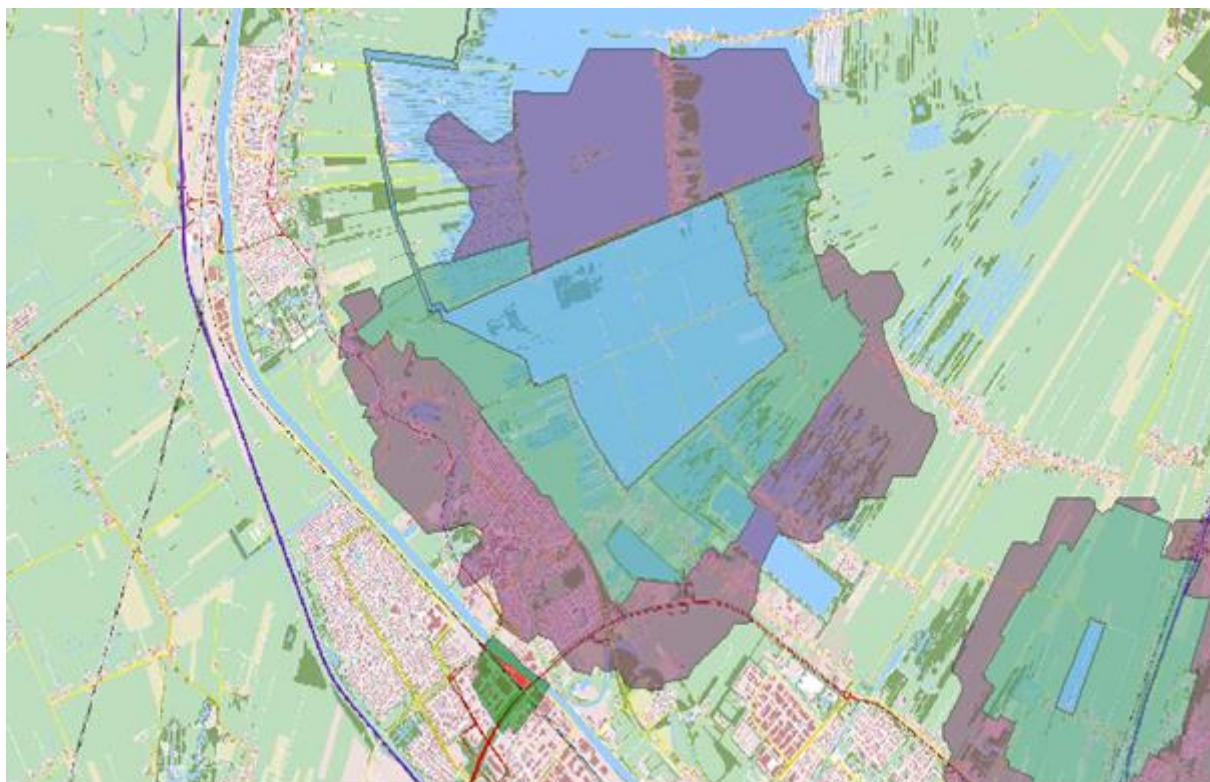
Het plangebied wordt enerzijds gekenmerkt door een aanzienlijk oppervlakte open water en anderzijds door het karakteristieke veenweidegebied met zijn langgerekte slagenlandschap en de zodden. Uit de geologische (opbouw en processen in de aardkorst) en geomorfogenetische (onderzoek van het aardoppervlak) kaart van Nederland blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied deel uitmaakt van de voet van een stuwwal (Utrechtse Heuvelrug) waarop zich destijds dekzanden hebben afgezet. Globaal kan gesteld worden dat de bodem bestaat uit een grof zandpakket als uitwaaiing van de



puinkegels aan de rand van de stuwwal. Daarop ligt een fijn en in dikte naar het westen toenemend dekzandpakket waarin zich ooit de loop van de rivier de Vecht heeft gevormd. In dit gebied met een relatief sterk hoogteverloop heeft in het verleden, onder andere door invloed van kwelwater, vervening plaatsgevonden. De krachtige kwel werd veroorzaakt door een aanvankelijk sterke grondwaterstroming van de heuvelrug, het snelle verval en het ontbreken van een scheidende laag (eerste watervoerende pakket). De oorspronkelijke veenontginning gebeurde met het oog op het gebruik als landbouwgrond en bestond voornamelijk uit het aanbrengen van afwateringssloten. Met de industrialisatie (19^e eeuw) en de opkomst van de grote steden ontstond een grote behoefte aan brandstof, waardoor in delen van het gebied turf is gewonnen. Voor de stadsuitbreiding van Utrecht en de aanleg van wegen is in het gebied zand gewonnen hetgeen eind jaren 60 van de vorige eeuw heeft geresulteerd in de aanleg van de Maarsseveense Plassen. De stedelijke invloed zich de afgelopen decennia verder voornamelijk doen gelden in de vorm van wonen en recreatief gebruik. Daarnaast hebben natuurwaarden een belangrijke rol gekregen (Natura2000 gebied).

4.7.3 grondwaterbescherming

Een deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied en de 100-jaars aandachtszone. Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied en de 100-jaars aandachtszone heeft de provincie in de Provinciale Milieuverordening (PMV) regels gesteld waar rekening mee moet worden gehouden. Er zijn geen bestemmingen opgenomen die schade kunnen aanbrengen aan het grondwater. Door het beschermingsgebied op te nemen op de verbeelding wordt duidelijk waar men binnen het plangebied extra alert moet zijn met activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor het grondwater.



Ligging plangebied met aanduiding beschermingsgebieden

4.7.4 Waterfuncties

In tegenstelling tot eerdere ruimtelijke plannen betekent het hanteren van 'water als ordenend principe' dat water meer als vertrekpunt wordt genomen bij nieuwe ruimtelijke afwegingen, zoals ook blijkt uit de toepassing van de lagenbenadering bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent tevens dat de toekenning van ruimtelijke functies als: verstedelijking, landbouw, natuur en recreatie, in belangrijke mate wordt gebaseerd op de randvoorwaarden die het watersysteem aan een plangebied



stelt. Hierdoor kan de ruimtelijke ordening meer dan tot op heden bijdragen aan de vorming van een duurzaam watersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Voor de veenweiden en zoddengebieden in de Maarsseveensepolder en de Molenpolder neemt water een prominente plaats in als drager van de natuurlijke en landschappelijke waarden. In de polder Binnenweg wordt de natuurfunctie van het water gedeeld met die van de landbouw in het zuidelijk deel. Voor de Grote Maarsseveense Plas geldt dat de recreatieve functie prevaleert, zij het naast het gecombineerde belang van de natuur. De kwaliteit van het water van de Grote Maarsseveense Plas staat bekend als zeer goed en verdient aandacht.. Het water van de Kleine Plas en omgeving is overwegend recreatief en landschappelijk van aard. Ondanks deze diversificatie moet evenwel worden bedacht dat het water van al deze gebieden met elkaar in verbinding staat en derhalve een integrale benadering vraagt als het gaat om beheersmaatregelen.

4.7.5 Riolering

Lozing in het oppervlaktewater is niet meer toegestaan. Op grond van het vigerend beleid moeten naast de gewone woningen ook recreatiewoningen worden aangesloten op de vuilwaterriolering. Of het afvalwater moet per as worden afgevoerd naar een erkende verwerker (bijvoorbeeld een RWZI). Daar zijn de volgende redenen voor:

- de te behalen Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen;
- de te behalen N2000 doelen
- de bescherming van ons drinkwater (nabijheid van een drinkwaterbeschermingsgebied);
- EHS (ofwel het Nationaal Natuur Netwerk).

Nagenoeg het gehele plangebied is voorzien van riolering. In samenwerking met het hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht is een plan opgesteld voor het aansluiten van alle ongerioleerde panden op drukriolering. Binnen het plangebied betreft het de percelen aan het eind van de Westbroekse Binnenweg (tussen de Maarsseveense plassen en de Burg. Huydecoperweg) en een drietal recreatieverblijven met een permanente woonbestemming op het "Atol". Voor de recreatieve panden in het natuurgebied (polder Maarsseveen en Molenpolder onderdeel Natura2000) is het gezien de gevoeligheid van het gebied van belang huishoudelijke lozingen volledig te saneren. Een alternatieve voorziening in de vorm van een IBA zal onder meer de nutriënten (stikstof en fosfaat) onvoldoende verwijderen uit het huishoudelijk afvalwater. Waternet adviseert daarom een aansluiting op het vuilwaterriool van de gemeente te realiseren voor alle bouwwerken of het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater per as naar een erkende verwerker. Met afvoer per as bedoelen we dat een vrachtauto regelmatig langs komt om het in een opvangtank verzamelde huishoudelijk afvalwater op te zuigen en af te voeren naar een erkende verwerker (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie). De ontheffing van de provincie voor o.a. septictanks heeft slechts een geldigheid van 10 jaar. Die periode is inmiddels verstreken. De provincie zal geen nieuwe ontheffingen meer verlenen.

4.7.6 Oppervlakteverharding

Het klimaat verandert en daardoor krijgen we te maken met extremere buien, meer hitte en droogte. We ervaren steeds vaker wateroverlast van heftige regenbuien. Door minder oppervlakteverharding te gebruiken in de tuin en op het erf, en bij veel oppervlakteverharding compenserende maatregelen te treffen, kunnen we deze klimaatveranderingen veel beter opvangen.

Bewoners en ondernemers kunnen zelf meehelpen aan een gezonde en duurzame leefomgeving. Kleine veranderingen kunnen al een groot verschil maken. Denk aan de volgende maatregelen:

1. Koppel de regenpijp af van het vuil water rioolstelsel
2. Zorg voor hoogteverschillen binnen de tuin en het erf zodat het water zich op de juiste plekken verzamelt.
3. Leg een regenwatervijver aan
4. Gebruik grindstroken in plaats van stenen als oppervlakteverharding
5. Maak uw dak groen (sedum) of blauw (waterdak) of een combi van beide, ook het dak van uw schuur kan hiervoor geschikt zijn
6. Plaats een groene heg in plaats van een gebouwde erfafscheiding
7. Zorg dat water door verharde plekken kan door stenen verder uit elkaar te leggen of grindstroken tussen rijpaden aan te brengen



8. Leg een (open) goot aan ofwel een wadi
9. Haal waar mogelijk tegels eruit en leg groen erin
10. Gebruik een wateropslagtank of regenton zodat u het schone regenwater kunt hergebruiken,

Als iemand meer dan 1000 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is het noodzakelijk vanuit het waterschap een vergunning aan te vragen. Er moeten dan compenserende maatregelen worden getroffen. Dat kan in de vorm van open water. Minimaal 15% van de verharding moet als water worden gecompenseerd of speciale buffer voorzieningen die het regenwater geleidelijk aan de bodem afgeven. Deze compensatie moet vooraf plaatsvinden. Daarnaast moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met het peil plus 30cm zodat de woningen boven het straatpeil komen te liggen.

4.7.7 Veiligheid

Aandacht voor veiligheidsaspecten is in het kader van waterhuishouding inherent aan de zorg die besteed wordt aan alle wateraspecten die te maken hebben met veranderingen in de ruimtelijke inrichting en het gebruik van een gebied. In ons laag gelegen land gaat het dan met name om de veiligheid tegen overstromingen. Dat heeft alles te maken met waterbeheersing, het voorkomen van uitdroging van de bodem, de capaciteit van boezems en uiteindelijk de mogelijkheden voor afwatering. De veiligheid tegen overstromingen is in belangrijke mate afhankelijk van de primaire waterkeringen. Met betrekking tot het onderhavige plangebied geeft de Stroomgebiedvisie Amstelland aan dat bij een dijkdoorbraak langs de Neder-Rijn tussen Wijk bij Duurstede en Elst binnen enkele dagen ook het Vechtplassengebied ernstige wateroverlast zal ondervinden. In het kader van het programma "Ruimte voor de Rivier" zal de provincie Utrecht met de betrokken waterschappen keuzes maken om deze risico's tot en acceptabel niveau te beperken.

4.7.8 Conclusie

Gezien de consoliderende aard van dit bestemmingsplan en het feit dat het geen ruimtelijke ontwikkelingen omvat, zijn er geen belemmeringen voor het water te verwachten.



5. Juridisch opzet van het plan

5.1 Inleiding

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemming. In het bestemmingsplan is echter de nodige flexibiliteit ingebracht door middel van de opname van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze opzet biedt flexibiliteit voor perceelsgewijze ontwikkelingen die mogelijk zijn ingevolge de vigerende bestemmingsplannen en biedt tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is verankerd in de bestemmingslegging. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

5.2 Opbouw regels

De planregels behorende bij voorliggend plan, zijn opgebouwd in vier hoofdstukken. De definities van begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de overgangs- en slotbepalingen.

Wijze van meten

De wijze van meten is een standaard planregel zoals die in verschillende bestemmingsplannen in Stichtse Vecht opgenomen zijn. In voorliggend plan is de wijze van meten ten aanzien van het Peil aangepast. Er zijn geen overige wezenlijke veranderingen doorgevoerd in de wijze van meten ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

5.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de doelstelling en inhoud van de verschillende bestemmingen. Eerst worden, conform de landelijke standaarden, alle enkelbestemmingen behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Het beleid richt zich in deze gebieden op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Hier moet bij de bovengenoemde waarden met name gedacht worden aan de openheid van de graslanden, het strookvormige verkavelingspatroon met bijbehorende sloten en de lintbebouwing. De agrarische bedrijven spelen een belangrijke rol bij het in stand houden en beheer van het landschap. De bestaande agrarische bedrijven zijn bestemd en alleen de rendabele bedrijven hebben een uitbreidingsmogelijkheid gekregen tot maximaal 1,5ha. De gebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden opgericht onder die voorwaarde dat de totale stikstofdepositie (immissie.) op stikstofgevoelige habitats binnen het Natura2000 gebied niet toeneemt. Kassencomplexen mogen alleen worden opgericht binnen de speciale aanduiding voor kassen. Binnen het plangebied is geen ruimte meer opgenomen voor nieuwe agrarische bouwvlakken en kassencomplexen. Op de bedoelde gronden mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Voor de bouw van agrarische hulpgebouwen ten



behoefte van de agrarische bedrijfsvoering kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen wanneer dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is. Ter bescherming en handhaving van de landschappelijke waarden is een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen. Werken of werkzaamheden die gericht zijn op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het gebied of die uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn, zijn niet aanlegvergunningsplichtig. Om de agrarische bedrijfsvoering en vooral agrarisch beheer te ondersteunen is het mogelijk om nevenactiviteiten te ontplooiën. Deze activiteit is altijd ondergeschikt aan het agrarische bedrijf. Als een agrarisch bedrijf stopt is de mogelijkheid opgenomen om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Bij leegstand van agrarische complexen waaronder kassen is het belangrijk te kijken naar een gewenste invulling. Het gebruik van deze complexen voor bedrijfsmatige (opslag)doeleinden is gezien de functie van het gebied (wonen, recreatie en natuur) ongewenst. Bij de functieverandering valt te denken aan woondoeleinden in relatie tot landschaps- en natuurontwikkeling. Voor het aantal woningen kan aansluiting worden gezocht bij de "ruimte voor ruimte" regeling die in de regels is opgenomen. Ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling en architectuur zal aansluiting moeten worden gevonden bij de cultuurhistorische en landschappelijke elementen van het veenweide- en zoddengebied. Herstel van het landschap en natuurontwikkeling is een heel belangrijk uitgangspunt. (zie ook de beeldkwaliteitsparagraaf in hoofdstuk 3)

Het is niet toegestaan dat een bouwwerk de primaire functie(s) van het watersysteem (berging, doorstroming en ecologie) en het onderhoud van het watersysteem belemmert. De regels voor onderhoud van het watersysteem en de zorgplicht die een eigenaar en/of initiatiefnemer heeft leest men in de Keur en de legger.

Bedrijf

In het plangebied wordt ter plaatse van bestaande bedrijven de bedrijfsbestemming gehandhaafd.. Nieuwe bedrijfsspercelen zijn niet toegestaan binnen dit plangebied. De bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf', met een specifieke aanduiding van het soort bedrijf. De toelaatbaarheid van de bedrijven is bepaald, mede aan de hand van de ligging van de bedrijven in de directe omgeving van gevoelige functies zoals woningen en natuurgebieden. Als een bedrijf stopt is het gewenst te kijken naar de mogelijkheid van de ruimte-voor-ruimte-regeling en niet naar een nieuwe vorm van bedrijvigheid.

Op de verbeelding is binnen het bouwvlak het maximaal aantal te bouwen m² opgenomen. Het betreft hier de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief maximaal 20% uitbreidingscapaciteit. De grootte van het bouwvlak bepaalt of er nog ruimte is voor 20% uitbreiding. Als die er niet is dan is er geen uitbreiding meer mogelijk. Daarbij geldt ook de volgende kanttekening. De 20% regeling was al van toepassing binnen het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen 2009 en de 1^e herziening van Maarsseveense plassen e.o. 2018. Als een bedrijf op grond van die regeling de maximaal 20% uitbreidingscapaciteit al heeft gebruikt biedt dit bestemmingsplan niet opnieuw de mogelijkheid van 20% uitbreiding. Hier is dus bij het bepalen van het maximale aantal m² rekening mee gehouden. Als een bedrijf meer uitbreiding nodig heeft dan is het voor de ondernemer noodzakelijk te kijken naar een locatie op een bedrijventerrein binnen de rode contour.

Bedrijven

Als een bedrijf stopt is de mogelijkheid opgenomen om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Bij leegstand van bedrijven is het belangrijk te kijken naar een gewenste invulling. Het gebruik van deze complexen voor bedrijfsmatige (opslag)doeleinden is gezien de functie van het gebied (wonen, recreatie en natuur) ongewenst. Bij de functieverandering valt te denken aan woondoeleinden in relatie tot landschaps- en natuurontwikkeling. Voor het aantal woningen kan aansluiting worden gezocht bij de "ruimte voor ruimte" regeling van de provincie. Ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling en architectuur zal aansluiting moeten worden gevonden bij de cultuurhistorische en landschappelijke elementen van het veenweide- en zoddengebied. Herstel van het landschap en natuurontwikkeling is een heel belangrijk uitgangspunt. (zie ook de beeldkwaliteitsparagraaf in hoofdstuk 3)



Detailhandel

De bestemming detailhandel is toegewezen aan de gronden op de Tuinbouwweg 15 en 23. Tuinbouwweg 15 betreft een tuincentrum en die vallen onder de bestemming Detailhandel aangezien hier producten aan particulieren worden verkocht. Een tuincentrum verkoopt tegenwoordig niet alleen planten en tuinmeubels maar ook goederen om de woning en tuin te stylen. Ook verkoop van producten voor huisdieren komt veel voor. Een tuincentrum beschikt vaak over een koffiecorner of klein restaurant en er worden workshops gegeven met betrekking tot tuinen en styling. Het is van belang dat er niet een te grote verschuiving komt van de verkoop van planten en tuingerelateerde producten naar spullen die eerder op een meubelboulevard thuis horen. Daarom is in de begrippen het begrip Tuincentrum ook nader gespecificeerd. In de planregels is expliciet vastgelegd dat op deze gronden geen supermarkt of bouwmarkt is toegestaan. Dat is om te voorkomen dat er weide-winkels komen in ons landelijk gebied waarmee ons centrumgebied onder druk komt te staan. Dat is in strijd met de retailvisie en de uitgangspunten voor het landelijk gebied. Als een bedrijf stopt is het gewenst te kijken naar de mogelijkheid van de ruimte-voor-ruimte-regeling

Groen

Hieronder vallen de openbare groenvoorzieningen zoals een park, plantsoen of berm met speelvoorzieningen en voet- en fietspaden en andere bij de bestemming horende voorzieningen. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan. In dit geval betreft het een klein deel van het recreatiegebied Maarsseveense Plassen. De gronden binnen de bestemming Groen mogen op grond van de bestemming recreatief gebruikt worden.

Maatschappelijk

De hier bestemde gronden (twee) zijn bedoeld voor verschillende maatschappelijke doeleinden, namelijk voor sociale, culturele, religieuze en educatieve doeleinden en voor sociale, recreatieve, educatieve, onderzoek en beheervoorziening. Het gaat om een kerk en de voorziening van Staatsbosbeheer. Op de verbeelding is aangegeven welke maatschappelijke functies op de desbetreffende plaats zijn toegestaan. Het is niet toegestaan om een andere dan de aangegeven functies uit te oefenen. Een bedrijfswoning is hier ook niet toegestaan. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Voor de voorziening van Staatsbosbeheer is de mogelijkheid opgenomen om een uitkijktoren/observatiehut te bouwen die uitkijkt over het natuurgebied als onderdeel van natuur- en milieueducatie en t.b.v. onderzoek. Als de activiteit wordt beëindigd is het mogelijk de functie te wijzigen naar 1 woning.

Natuur

De gronden ten zuiden van de Oude Dijk en ten westen van de Maarsseveensevaart zijn als "Natuurgebied" bestemd. Het betreft hier o.a. het Natuur Netwerk Nederland waar het Natura2000 gebied binnen valt. Behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuurwaarden (met name het zoddengebied) staat hier voorop. Er is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen om de waarden te beschermen, onder meer door beschoeiingen en ophogen van legakkers aanlegvergunningplichtig te maken. Op de in deze bestemming vallende gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan gaat wat betreft de Natuurbestemming uit van het geldende bestemmingsplan Maarsseveense Plassen (2009), het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (1992), Landelijk Gebied (1985) en Landelijk Gebied (1974). Het is dus niet zo dat wij zeer recent gronden een natuurbestemming hebben gegeven.

Mede door de toekomstige verandering van het grondwaterpeil (fluctuerend) moeten bewoners voor sommige gronden voorzieningen treffen om te voorkomen dat hun land te drassig wordt. Hiervoor zijn speciale regels opgenomen. Daarnaast is het gebruik van gronden als weidegrond voor extensief agrarisch gebruik en extensief recreatief gebruik toegestaan. Dit onder de voorwaarde dat het gebruik geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden of de uitvoering van de natuurdoelstellingen belemmert.

In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk de bestemming Natuur te wijzigen in Tuin. Aangezien de bestemming Tuin juridisch veel meer mogelijk maakt, waaronder vergunningsvrij bouwen, is het niet gewenst deze bestemming direct aan de gronden toe te kennen die al tientallen jaren de bestemming Natuur hebben. Het aanpassen van de bestemming kan alleen onder de voorwaarden van het Nee-



Tenzij-beginsel zoals dat geldt voor het NNN. Om gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland een andere bestemming te geven of anders te gebruiken dan op grond van de regels is toegestaan is het verplicht op grond van provinciale regeling om het 'nee, tenzij'-onderzoek te doen. Omdat de aantasting afhangt van de aard van de wijziging en de aanwezige natuurkwaliteiten is elke situatie anders. Het onderzoek is daarom ook maatwerk dat afgestemd moet worden met de provincie Utrecht. Voor deze situatie is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is overigens alleen te gebruiken voor gronden die maximaal 150 meter, gemeten vanaf de bestemming Verkeer, in het natuurgebied zijn gelegen en die direct aansluiten op een woonperceel met tuin. De gronden met de natuurbestemming moeten tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ook in eigendom zijn van de eigenaar van het aansluitende woonperceel en de tuin.

Het is niet toegestaan dat een bouwwerk de primaire functie(s) van het watersysteem (berging, doorstroming en ecologie) en het onderhoud van het watersysteem belemmerd. De regels voor onderhoud van het watersysteem en de zorgplicht die een eigenaar en/of initiatiefnemer heeft leest men in de Keur en de legger.

Recreatie – 1

Deze bestemming is opgenomen voor bedrijven en organisaties in de recreatieve sector. Het gaat hier om het deel van het recreatieterrein Maarsseveense Plassen waar het strandbad ligt en de bedrijven daar omheen waaronder SpaSereen, De Pannekoekenbakker en Outdoor Innstyle. Uitgangspunt van deze bestemming is dat het gebied gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden en hier bedrijven en organisaties in de recreatieve sector zijn toegestaan. De nadruk ligt op sport, spel, strand en rust. Verder wordt ruimte geboden aan verschillende vormen van horeca. Het gebruik van de aanwezige zaalruimten voor zakelijke bijeenkomsten behoort tot de mogelijkheden mits het organiseren van sportieve en recreatieve evenementen en de gebruikmaking van de zaalruimten daarvoor als hoofdonderdeel van de bedrijfsvoering blijft bestaan. Daarnaast kan in een beperkt aantal gevallen de zaalruimten enkel voor zakelijke bijeenkomsten (congres/conferentie/vergadering) worden gebruikt waarbij het sportieve/recreatieve element niet direct aanwezig is. Het houden van bijvoorbeeld partijen en bruiloften is niet toegestaan. Uitgangspunt is en blijft dat bestaande en nieuwe bedrijven en organisaties hoofdzakelijk geënt zijn op het ondersteunen en aanbieden van recreatieve en sportieve activiteiten en daghoreca.

Op het strand (daar waar dat op de verbeelding is aangegeven) zijn snackkiosken en toiletgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan, maar bijvoorbeeld ook kampeermiddelen voor de dagcamping. Recreatief nachtverblijf is expliciet uitgesloten met uitzondering van een 2 nachten ten behoeve van een evenement en 2 nachten ten behoeve van de dagcamping. Als op de verbeelding een aanduiding "bedrijfswoning" staat is één bedrijfswoning ook toegestaan. Er is heel nadrukkelijk gekeken naar de uitbreidingscapaciteit. De gebouwen, met uitzondering van de sanitaire en ondersteunende voorzieningen, mogen alleen worden gebouwd binnen de bouwvlakken tot de daarin opgenomen maximale oppervlakte. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan gemaakt om de gewenste inrichting van het bouwvlak bij de hoofdentree en behoud van kernkwaliteiten beter te kunnen sturen. Dit beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels.

Ten behoeve van het houden van evenementen zijn expliciete gebruiksregels opgenomen. Op het strand en het parkeerterrein is de aanduiding voor evenementen opgenomen. Er is ook een speciale paragraaf geschreven over dit onderwerp (zie hoofdstuk 3). Het recreatiegebied wordt gezien als één (1) inrichting op grond van het Activiteitenbesluit. Binnen deze inrichting is het toegestaan om maximaal 12 dagen per jaar de geluidsnormen te overschrijden voor een evenement of incidentele festiviteit. Alle andere activiteiten moeten passen binnen de bedrijfsvoering en daarmee de normen van het Activiteitenbesluit.

Recreatie – 2

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande volkstuinen. Per "kavel" is uitsluitend beperkte bebouwing ten behoeve van de bestemming toegestaan, zoals een kas en een berging. Het is niet toegestaan de bebouwingsmogelijkheden te cumuleren als er sprake is van een grote kavel. Het is ook niet toegestaan de volkstuin bedrijfsmatig te gebruiken. Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn ook uitgesloten. Een volkstuin is bedoeld voor dagrecreatief gebruikt. Als uitzondering op de bovenstaande regels is binnen het complex de bouw van één kas met een oppervlakte van maximaal 50 m²



toegestaan. Hiervoor is een speciale aanduiding opgenomen. Daarnaast moet voor deze bestemming, gelijk als elke andere bestemming, voldaan worden aan de parkeernorm. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Als dat niet kan zal in overleg met de gemeente en op grond van het gemeentelijk verkeer en vervoerplan worden gekeken of er in de openbare ruimte parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Recreatie – 3

Deze bestemming is opgenomen voor de aan de Westbroekse Binnenweg gelegen permanent bewoonde chaletparken die nog niet de binnen deze regeling opgenomen wijzigingsprocedure hebben doorlopen. Binnen deze bestemming is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de recreatiebestemming per park om te zetten naar een woonbestemming. In de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen om voldoende ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied te garanderen. Daarbij dient te worden voldaan aan onder meer parkeernormen, groenvoorzieningen en veiligheidsaspecten (waaronder het bouwbesluit). De chaletparken die na de einddatum van de wijzigingsbevoegdheid niet gewijzigd zijn naar een woonbestemming blijven een verblijfsrecreatieve bestemming houden waarna de gemeente over zal gaan tot handhaving van de permanente bewoning.

Recreatie – 4

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor zelfstandige recreatieverblijven (losse recreatiewoningen). De recreatieverblijven mogen een inhoud hebben van maximaal 250 m³. Tevens is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van maximaal 10 m². Ook de goot- en bouwhoogten zijn beperkt. Onder het recreatieverblijf mag geen kelder worden gerealiseerd. De recreatieverblijven mogen niet worden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning. Wat daaronder wordt verstaan is binnen de begrippen aangegeven. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de recreatiewoning om te zetten naar een woonbestemming. De wijzigingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast onder voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat de recreatiewoning buiten het Natuur Netwerk Nederland ligt en aangetoond is dat de woning ruim voor januari 2005 al permanent bewoond werd. Binnen het plangebied is een recreatiewoning gelegen tussen Westbroekse Binnenweg 19 en 23. Deze recreatiewoning heeft naast de 10 m² in de regels recht op twee extra bijbehorende bouwwerken (schuur en prieel). Aangezien deze bouwwerken al aanwezig waren binnen de inventarisatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1992) zijn deze speciaal aangeduid als “bijgebouw” en vormt de bestaande maatvoering als vervangende maatvoering (schuur 4,70m x 9,50m en 2,50 m hoog, 6 kantig tuinhuisje 3m x 3m en 2,60m hoog). Hiernaast is dus nog een bijbehorend bouwwerk van 10 m² toestaan. Hetzelfde geldt voor de recreatiewoning. De afwijkende maten (goothoogte 4,50 m en bouwhoogte 5,50 m afgerond) zijn op de verbeelding aangegeven.

Recreatie – 5

De overige gronden van het recreatieterrein Maarsseveense Plassen hebben deze bestemming gekregen. Het doel van deze bestemming is de groene ruimte, bospercelen, doorzichten over het water, ligweides etc. te beschermen. De bestemming staat wat betreft gebouwen alleen de oprichting van een sanitaire voorzieningen toe. Het gebied is bestemd voor recreatieve doeleinden inclusief o.a. een speelvoorziening, klim- en klauterbos en een bootcamp parcours.

Tuin

Gronden die direct aan de openbare weg liggen en bijvoorbeeld bij een woning liggen (voor- of zijtuin) hebben de bestemming tuin gekregen (zie verder ook de bestemming “wonen”). Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer

De in het plangebied aanwezige openbare wegen en parkeervoorzieningen vallen onder de bestemming ‘Verkeer’. Hieronder vallen ook de parkeerplaatsen van het recreatiegebied. Binnen deze bestemming is tevens ruimte voor nuts-, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende voorzieningen,



zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant is. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Op het parkeerterrein voor de hoofdentree van de Maarsseveense Plassen is de aanduiding 'evenementen' opgenomen. Op het parkeerterrein mogen evenementen worden georganiseerd.

Verkeer in relatie tot het woongebied (voormalige recreatieparken)

De wegen die binnen het woongebied de individuele woonpercelen ontsluiten hebben een verkeersbestemming gekregen. Deze wegen in de woongebieden vormen een belangrijk aandachtspunt daar waar het de toegankelijkheid van o.a. hulpdiensten betreft. De maatvoering van de paden en toegangswegen zijn namelijk niet in overeenstemming met de CROW richtlijnen. De meeste wegen zijn erg smal. Tijdens de wijzigingsprocedure is een minimale maat vastgesteld met het idee dat in de toekomst als bouwwerken worden vervangen door nieuwe bouwwerken, er meer ruimte komt voor de ontsluitingswegen. De regels zijn hierop afgestemd door een minimale afstand ten opzichte van de perceelgrens aan te houden. Het is van belang dat deze wegen maar ook de afzonderlijke paadjes in geen geval smaller worden. Het is wenselijk dat de parkbesturen juist kijken naar mogelijkheden de wegen en paadjes te verbreden. Binnen de regels voor Woongebied zijn nadere eisen opgenomen die het college, indien noodzakelijk, kan stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

De volgende uitgangspunten zijn in ieder geval van toepassing om de bereikbaarheid van hulpdiensten binnen het woongebied te waarborgen:

1. Het is gewenst dat de wegen en paden in de woongebieden voldoen aan de landelijke normen van de CROW. De wegen en paden mogen nooit smaller worden dan zoals aangegeven op de inrichtingstekeningen die deel uitmaakten van het wijzigingsplan. Denk bij versmalling aan het plaatsen van bouwwerken op of te dicht bij de perceelgrens (ook schuttingen), hagen en struiken, maar ook het parkeren van auto's, fietsen of aanhangers. Dit zorgt allemaal voor versmalling van de weg of het pad die niet aan de CROW norm voldoet. In de regels voor woongebied is expliciet aangegeven dat er voldoende afstand moet worden gehouden van de perceelgrens. De bestemming verkeer is gebaseerd op het wijzigingsplan. Het is zeer gewenst de wegen en paden die niet voldoen in de toekomst breder te maken.
2. Het woongebied moet vanaf de Westbroekse Binnenweg vrij toegankelijk zijn voor de hulpdiensten. Als er sprake is van een slagboom dan moet deze makkelijk te openen zijn (aanwezigheid sleutelbuis op overzichtelijke plek). Let erop dat de slagboom open is als de hulpdiensten eraan komen.
3. De wegen en afzonderlijke paden en de bluswatervoorzieningen moeten toegankelijk zijn voor hulpdiensten en vrij blijven van obstakel. Denk hierbij aan geparkeerde auto's en/of aanhangers, bouwwerken en begroeiing.
4. De nooduitgang van het park (in de meeste gevallen richting recreatiegebied Maarsseveense Plassen) moet vrij blijven van obstakels. Denk hierbij aan geparkeerde auto's en/of aanhangers, bouwwerken en begroeiing.
5. Binnen de woongebieden moet openbare verlichting zijn die de wegen, paden en parkeerterreinen verlicht.
6. Binnen de woongebieden moet duidelijke plattegrond met bewegwijzering en huisnummering aanwezig zijn. De woningen moeten goed vindbaar zijn voor hulpdiensten.
7. Binnen de woongebieden moeten bluswatervoorzieningen aanwezig zijn die goed staan aangegeven en vrij zijn van obstakels. Denk hierbij aan geparkeerde auto's en/of aanhangers, bouwwerken en begroeiing.

Water

Binnen deze bestemming zijn de grote Plas en de kleine Plas opgenomen, alsmede de watergangen in het plangebied. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, kademuren en duikers, zijn toegestaan. Het water mag recreatief worden gebruikt.

Het is niet toegestaan dat een bouwwerk de primaire functie(s) van het watersysteem (berging, doorstroming en ecologie) en het onderhoud van het watersysteem belemmert. De regels voor



onderhoud van het watersysteem en de zorgplicht die een eigenaar en/of initiatiefnemer heeft leest men in de Keur en de legger.

Wonen

Alle woningen in het plangebied, behalve diegene die bij een agrarisch bedrijf horen of zijn aangeduid als bedrijfswoning bij een andere bestemming, hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Woningen die eerst een recreatiewoning waren krijgen een speciale aanduiding. Met de provincie is immers afgesproken dat deze woningen niet groter en hoger mogen worden dan op grond van de recreatieve regels mogelijk was. Op grond van de vergunningsvrije regels is het wel mogelijk een bijbehorend bouwwerk van circa 30m² te bouwen in plaats van 10m². De aanduiding "voormalige recreatiewoning" moet erop toezien dat deze woningen ook in de toekomst klein blijven.

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt. Bij het onderdeel "begrippen" van deze toelichting op de regels is daar bij stil gestaan. Een woning is een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is, voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Een huishouden wordt gevormd door één persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatige verhuren van kamers. Dus er is geen sprake van één huishouden als meerdere (groepen) mensen in een woning of pand verschillende kamers huren (bijvoorbeeld studenten of een groep seizoenswerkers). Een huishouding is een regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin. De woonbestemming is op de verbeelding aangegeven met een bouwvlak en (achter)erf. De begrenzing van het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw is toegestaan valt in dit bestemmingsplan veelal samen met de begrenzing van de woonbestemming.

De tuin (of onbebouwd erf) is geregeld in een aparte bestemming 'Tuin'. Het gaat dan meestal om de voor- en soms om de zijtuin. Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), die binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden, is een regeling voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) opgenomen. Dus naast dat in het bouwvlak de woning mag worden gebouwd is op het erf (bij de woning) ook het een en ander aan bebouwing mogelijk. De regeling voor bijbehorende bouwwerken is in overeenstemming gebracht met hetgeen vergunningsvrij (Besluit omgevingsrecht) is toegestaan. Dit is dan gelijk het maximale. Het is niet mogelijk om naast deze regeling vergunningsvrij nog het 1 en ander bij te bouwen of omgekeerd. Als men vergunningsvrij al tot het maximum heeft gebouwd biedt deze regel niet de ruimte om nog meer te bouwen dan dat maximum. De bouwmassa van het hoofdgebouw mag niet groter zijn dan 650 m³ en voor voormalige recreatiewoningen 250m³. In uitzonderlijke gevallen kan ruimte worden geboden voor 800 m³ maar dat hangt af van de omvang van het totale perceel en de ruimtelijke impact. Voormalige recreatiewoningen komen niet in aanmerking voor deze verruiming van de inhoudsmaat. (zie ook het beeldkwaliteitsplan in hoofdstuk 3).

Woongebied -

Sinds 2004 is de gemeente bezig het permanent wonen van de recreatiewoningen (chalets) op de zeven recreatieparken aan de Westbroekse Binnenweg te legaliseren. In eerste instantie wilden VROM en provincie niet meewerken aan de legalisering, omdat zij de chalets geen volwaardige woningen vonden. Voor de gemeente bleef alleen het handhaven van het permanent wonen in de recreatieverblijven als optie over, eventueel in combinatie met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Als de gemeente wilde legaliseren dan moest alles worden afgebroken en opnieuw, conform de wettelijke bouwregels, worden opgebouwd. De gemeente vond het onredelijk om van bewoners te eisen dat zij direct een nieuwe woning moesten bouwen om in aanmerking te komen voor een woonbestemming. Daarom is gewerkt aan een tussenstap.

De bestaande situatie en bebouwing is toen als uitgangspunt genomen. De bebouwing moest wel voldoen aan de minimale eisen voor bestaande bouw van het Bouwbesluit. Ook het gehele park moest voldoen aan een aantal minimale eisen t.a.v. toegankelijkheid voor hulpdiensten en parkeren. In veel gevallen is maatwerk verricht, omdat de woningen dicht op elkaar staan en de weg smaller is dan de CROW norm voorschrijft.

In het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen van 2009 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de basisvoorwaarden staan. De bestemming kon alleen gewijzigd worden van



Verblijfsrecreatie naar Woongebied als het park en de aanwezige woningen voldeden aan de minimale basisvoorwaarden.

Het doel van de bovengenoemde bestemmingswijziging is gefaseerd te komen tot een volwaardig woonwijk met nieuwe woningen die voldoen aan de wettelijke eisen. Daarom is het belangrijk dat de bestaande bebouwing de komende jaren zoveel mogelijk wordt vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw moet voldoen aan alle nieuwbouw eisen van het Bouwbesluit. Het is ongewenst om de bestaande ex-recreatiewoningen die alleen voldoen aan de minimale eisen uit te breiden en eindeloos in stand houden.

De zeven voormalige verblijfsrecreatieve parken aan de Westbroekse Binnenweg hebben middels een wijzigingsprocedure nu allemaal de bestemming Woongebied gekregen. De bestemming Woongebied staat het permanent wonen van bestaande recreatieverblijven toe, maar biedt ook ruimte om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Hetgeen, zoals hierboven al aangegeven, zeer gewenst is.

De verschillende woongebieden hebben een maximaal aantal woningen, namelijk:

1. Veenhoeve, Westbroekse Binnenweg 30a: 37 woningen
2. Molenpolderhof: 88 woningen
3. Zwaluwpark, Westbroekse Binnenweg 56a: 60 woningen
4. Willemshof, Westbroekse Binnenweg 58: 13 woningen
5. Vierhoeven, Westbroekse Binnenweg 68: 47 woningen
6. Berkenhof: 100 woningen
7. Kleinhoeve, Westbroekse Binnenweg 80a: 31 woningen

Gezien de afspraken die gemaakt zijn met de provincie over het aantal woningen, de maximale inhoudsmaat van de woningen en de hoogtes, was de reguliere woonbestemming niet toereikend en is voor deze gebieden een speciale regeling gemaakt, waarin rekening is gehouden met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Doel van de regeling is te komen tot een prettig en kwalitatief woongebied met woningen van beperkte omvang namelijk maximaal 250 m³, bestaande uit 1 bouwlaag met eventueel een kap. Het woongebied is ook zeer geschikt voor de oprichting van een tiny house.

de regels

De regeling gaat uit van hoofdgebouwen (de woning) en bijbehorende bouwwerken, zoals aanbouwen en bergingen.

De woningen en bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden gebouwd binnen de bouwvlakken die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. Het is niet toegestaan een deel van het bouwvlak af te splitsen voor de oprichting van een nieuwe woning, waarmee het totale aantal woningen in het woongebied hoger uitkomt. Het aantal bouwvlakken binnen het woongebied is gelijk aan het maximale aantal woningen, zoals hierboven is aangegeven.

Elk bouwvlak is minimaal 150 m². De bouwvlakken lopen overwegend gelijk met de grenzen van de individuele percelen (het eigendom). Als een woning in de 2^e lijn ligt dan valt het toegangspad naar deze woning buiten het bouwvlak, omdat bebouwing van dit toegangspad de ontsluiting van het perceel onmogelijk maakt hetgeen ongewenst.

Elke woning moet voldoen aan de gestelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen moeten op het eigen perceel worden gerealiseerd. Het kan zijn dat het park beschikt over een centrale parkeerplaats waar alle of een deel van de parkeerbehoefte is voorzien. In dat geval moet worden aangetoond dat de woning beschikt over een of meer parkeerplek(ken) in het mandelig gebied. Er moet binnen het woongebied ook voldoende parkeerruimte zijn voor bezoekers van het park. Het is ongewenst de parkeerbehoefte van de woongebieden af te wentelen op de Westbroekse Binnenweg. In deze 2^e herziening van het bestemmingsplan is de parkeernorm die eerst alleen onder de voorwaardelijke verplichting stond ook opgenomen onder de bouwregels voor elke woning afzonderlijk.

In deze 2^e herziening van het bestemmingsplan zijn de regels voor het hoofdgebouw en de regels voor de bijbehorende bouwwerken onder aparte kopjes gezet zodat de regeling overzichtelijker wordt.



Daarnaast heeft elke woning met bijbehorende bouwwerken zijn eigen bouwvlak gekregen. Het gebruik van een gezamenlijk bouwvlak voor alle woningen is onduidelijk gebleken.

Het hoofdgebouw

De maximale maatvoering voor het hoofdgebouw is 250 m³. Alles wat daarboven valt wordt gerekend tot de bijbehorende bouwwerken. Het samenvoegen van bouwvlakken geeft geen recht tot het bouwen van een grotere woning. 250 m³ voor het hoofdgebouw is altijd het maximum.

Het bouwvlak mag voor maximaal 50% bebouwd worden. Of een hoofdgebouw van 250m³ kan worden gerealiseerd op het perceel hangt dus in de eerste plaats af van de totale oppervlakte van het bouwvlak.

De maximale goothoogte van het hoofdgebouw is 3 meter en de maximale bouwhoogte is 5 meter. Bij het opstellen van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is bewust gekozen voor deze beperkte maatvoering, zodat de woningen relatief gezien beperkt in omvang blijven. De standaard maatvoering voor een woning in het landelijk gebied is een goothoogte tussen 3 meter en 4,50 meter, een bouwhoogte van 10 meter en een inhoudsmaat van 600m³ (zie o.a. de omringende bestemmingsplannen Herenweg-Gageldijk en Landelijk Gebied). Verder is er bewust gekozen voor een goot- en bouwhoogte, zodat er altijd sprake is van een laag met een kap. De kap maakt functioneel onderdeel uit van de woning en kan gebruikt worden als slaapverdieping. In de wijzigingsbevoegdheid zijn geen voorwaarden gesteld dat de kap niet gebruikt mag worden. Een dergelijke regeling zou ook in strijd zijn met het Eigendomsrecht (artikel 5:1 lid 2 Burgerlijk Wetboek). De Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht geven de overheid handvatten om regels te stellen aan de bouw mogelijkheden en het gebruik van de gronden en gebouwen. De wetgever stelt echter dat eventuele verbodsbepalingen of nadere eisen wel evenredig moeten zijn en niet in strijd met de beginselen van het Eigendomsrecht.

Het hoofdgebouw moet minimaal 1,50 meter afstand houden ten opzichte van de (bouw)perceelgrenzen. In het woongebied is de perceelgrens de plek waar het grondeigendom van de ene persoon grenst aan het grondeigendom van een ander persoon. Voor het bepalen van de afstand is bewust gekozen de perceelgrens aan te houden die door het kadaster is ingemeten. In het woongebied zijn het bouwperceel en het bouwvlak nagenoeg gelijk. Zoals hierboven al aangegeven volgt het bouwvlak overwegend de grens van het perceel (het eigendom). Buiten de afstanden die moeten worden aangehouden van de perceelgrenzen zijn er verder geen voorwaarden voor de plek van het hoofdgebouw.

Het bijbehorend bouwwerk

Bij een hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd op het achtererfgebied. De bijbehorende bouwwerken mogen los staan of aan het hoofdgebouw worden vast gebouwd. In de regels is ook voor de bijbehorende bouwwerken een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Deze is 3 meter. Daarnaast is aangegeven dat de bijbehorende bouwwerken maximaal 30m² mogen worden. Deze maatvoering hangt samen met het maximale bebouwingspercentage van 50%.

Voorstaande regels komen overeen met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

De vergunningsvrije bouwregels maken in bepaalde situaties echter meer mogelijk dan in de regels is opgenomen. Dit heeft als gevolg dat percelen met een hogere dichtheid kunnen worden bebouwd dan het maximum van 50%. Daarnaast is vergunningsvrij een hogere bouwhoogte toegestaan, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de perceelgrenzen.

Het is niet mogelijk de vergunningsvrije regels uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) via het bestemmingsplan te beperken. Vergunningsvrij wil overigens niet zeggen "regelvrij". De bouwwerken moeten altijd voldoen aan de vergunningsvrije regels en de regels van het Bouwbesluit. Zie voor meer informatie over vergunningsvrij bouwen de website van de rijksoverheid

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving.

Een belangrijke regel binnen het vergunningsvrij bouwen is dat gebouwen altijd op minimaal 1 meter afstand moeten liggen van de perceelgrens die grenst aan de weg. Dit is om de verkeersveiligheid te waarborgen en in geval van deze woongebieden ook de bereikbaarheid van de hulpdiensten (zie verder onder Verkeer). We hebben deze regel daarom ook expliciet opgenomen in het bestemmingsplan.



Het is ongewenst om bebouwing te hebben op het voorerfgebied. Als deze bebouwing al aanwezig was dan mag die onder voorwaarden blijven staan. Deze bebouwing mag in geen geval worden vergroot of de bereikbaarheid van hulpdiensten in gevaar brengen. Het is gewenst dat deze bebouwing bij complete nieuwbouw naar het achtererfgebied wordt verplaatst.

Beeldkwaliteitsplan

Omdat deze woongebieden afwijken van reguliere woongebieden is een speciaal beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de welstandstoets. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels en wordt door welstand gebruikt om nieuwe woningen wat betreft de vormgeving te toetsen. In het beeldkwaliteitsplan is ook de voorkant van alle percelen bepaald. Dit in verband met de vergunningsvrije regels op grond van het Besluit omgevingsrecht.

Het beeldkwaliteitsplan zegt dus iets over de gewenste sfeer, materialen en vormgeving. Het vormt een handleiding voor de architect als hij een woning gaat ontwerpen. Het beeldkwaliteitsplan kan echter niets zeggen over de maatvoering van de woningen. Die regels staan namelijk in de regels van het bestemmingsplan. Als een beeldkwaliteitsplan veel sfeerbeelden beschikt van een bepaald type woningen zonder of met een lage kap, dan kan bij mensen de indruk ontstaan dat die woningen ook gebouwd gaan worden. Maar dat is niet hoe een beeldkwaliteitsplan werkt. Wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is mag namelijk niet door het beeldkwaliteitsplan worden beperkt. Het beeldkwaliteitsplan heeft in dat opzicht dus niet dezelfde juridische status als een bestemmingsplan.

Nadere eisen

In de regels zijn nadere eisen opgenomen. Dit is bewust gedaan, omdat deze woongebieden een bijzondere opzet en achtergrond kennen. Het college van B&W kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing als dit echt noodzakelijk is. Het college van B&W is niet verplicht de nadere eisen te gebruiken. Het is een discretionaire bevoegdheid die het college in zeer specifieke gevallen kan toepassen. Als het college geen nadere eisen stelt dan hoeft ze dat niet nader te motiveren.

Het college moet wel motiveren als ze de nadere eisen stelt, bijvoorbeeld middels een advies van een ter zake deskundige. Het betreft namelijk een mogelijke aanscherping van de vaste regels. De wetgever stelt dat het toepassen van nadere eisen wel evenredig moet zijn. Bij alle besluiten waarbij sprake is van discretionaire bevoegdheid moet daarom worden beoordeeld of de maatregel geschikt, noodzakelijk en evenwichtig is. Met andere woorden, is de maatregel geschikt om het gewenste doel te bereiken, is de maatregel echt noodzakelijke en kan niet worden volstaan met een minder ingrijpende maatregel en is de maatregel in de juiste verhouding met hetgeen men wil beschermen of voorkomen.

Afwijken van de regels

De basisregels bieden voldoende ruimte om te komen tot een goede invulling van het woonperceel. Het is onder voorwaarden wel mogelijk om op bepaalde punten van de regels af te wijken zodat maatwerk kan worden toegepast indien nodig.

Zo is binnen de bestemming Woongebied de mogelijkheid opgenomen om dichter op de perceelgrens te kunnen bouwen. De afstand die nu moet worden aangehouden is 1,50 meter. Er kunnen zich verschillende situaties voordoen waarin het gewenst is dichter op de perceelgrens of zelfs op de perceelgrens te bouwen.

Denk bijvoorbeeld aan een situatie waar iemand met de burens geschakelde woningen wil realiseren. De woningen zijn dan als een geheel ontworpen en gebouwd. Op deze manier kan de ruimte van beide percelen maximaal worden benut. Een andere reden kan zijn dat het perceel heel smal en diep is waardoor het onmogelijk wordt een woning met een minimale beukmaat (breedte van hoofdgebouw) van 4 meter te realiseren. Denk ook aan situaties waarbij de bestaande woning al dichter op de perceelgrens staat dan 1,50 meter.

Aan het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid zijn wel voorwaarden verbonden die in acht moeten worden genomen. Er moet worden gemotiveerd of aan de voorwaarden wordt voldaan.

Er zijn ook algemene afwijkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan. De meest toegepaste algemene afwijkingsregel is de "marge regeling" van 10% op de maatvoering. In elk bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen om een percentage af te kunnen wijken van de in de



regels genoemde maten. Deze “marge regeling” is bedoeld als maatwerkregeling voor een bepaald onderdeel (bouwhoogte, inhoud, afstand ten opzichte van erfgrans). Dat maatwerk kan technisch of esthetisch van aard zijn. Aan het gebruik van deze regel zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn in deze 2^e herziening van het bestemmingsplan verduidelijkt en op punten aangescherpt.

Net als bij het toepassen van een discretionaire bevoegdheid moet bij het bepalen of een afwijking evenredig is worden beoordeeld of de maatregel geschikt, noodzakelijk en evenwichtig is. Of toepassen van een afwijking onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de omgeving zal altijd worden beoordeeld ten opzichte van wat bij recht is toegestaan. Met andere woorden, is de ruimtelijke impact op de omgeving veel nadeliger als de afwijking wordt toegepast. Daarnaast wordt beoordeeld of de afwijking van dien aard is dat men dit niet kon verwachten in de betreffende omgeving. De voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheden zijn in deze 2^e herziening van het bestemmingsplan verduidelijkt en op punten aangescherpt. De zienswijzen en bewaarschriften op de verleende vergunningen laten zien dat de basisregels bij nieuwbouw door veel bewoners als nadelig worden ervaren. Deze basisregels zijn als sinds het bestemmingsplan Maarsseveense Plassen van 2009 een vast gegeven en worden niet aangepast. Het is wel wenselijk de afwijkingsmogelijkheden aan te passen. Zo is onder andere de marge van 15% naar 10% gegaan conform de regeling van direct omringende bestemmingsplannen. Daarnaast is het binnen het woongebied niet toegestaan om gebruik te maken van de afwijkingsregeling om dichters op de erfgrans te bouwen en vervolgens ook de afwijkingsregeling om de bouwhoogte met 10% te verhogen. Verder is de inbreuk op de privacy door plaatsing van (dak)ramen en de afname van de bezonning expliciet genoemd. Bij de afname van bezonning geldt de landelijke richtlijn van TNO richtlijn. Binnen de basisregels is het mogelijk een kap te realiseren met ramen. Dit is een vast gegeven dat niet wordt aangescherpt, mede omdat het plaatsen van dakramen in een kap in de meeste gevallen vergunningsvrij is. Het gebruik van de 10% marge regeling op de goot- en bouwhoogte kan er echter wel toe leiden dat hiermee net iets meer ruimte ontstaat voor een speciale kapvorm (in sommige gevallen met dakkappen) die ervoor kan zorgen dat direct naastgelegen percelen dit als hinderlijk ervaren. Er zal bij de beoordeling dus gemotiveerd moeten worden of het gebruik van deze marge leidt tot een kapvorm met een nadeliger impact op de direct naastgelegen percelen. Verder zijn de voorwaarden ten aanzien van de bereikbaarheid van de hulpdiensten verder aangescherpt. Gebouwen moeten op voldoende afstand van de weg staan. Deze regel staat ook binnen de vergunningsvrije regels van het Besluit omgevingsrecht. Het is ook niet toegestaan afwijkingen te stappelen.

Bereikbaarheid van hulpdiensten (zie ook onder Verkeer)

De maatvoering van de paden en toegangswegen van deze woongebieden is niet in overeenstemming met de CROW richtlijnen. De wegen en paden zijn in de meeste gevallen veel smaller. Als deze echter nog smaller worden dan kunnen de hulpdiensten (ambulance en brandweer) niet meer op het terrein komen.

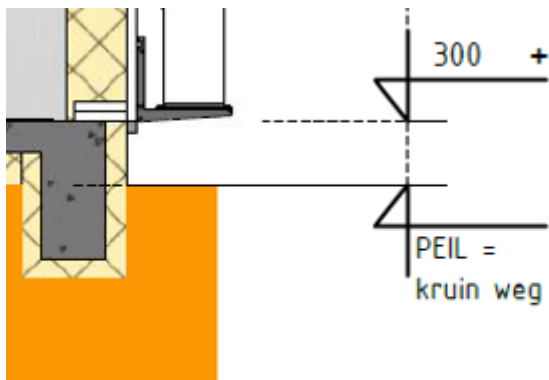
Door vergunningsvrije bouwwerken op of vlak aan de erfgrans te plaatsen wordt het zicht voor de hulpdiensten ernstig belemmerd en vindt er versmalling plaats. Dat is een ongewenste ontwikkeling. Doel is namelijk ervoor te zorgen dat de wegen breder worden en niet smaller. Daarom is er een minimale afstand voor bouwwerken tot op de (bouw)perceelgrans opgenomen in de regels. Ook voor vergunningsvrije bouwwerken geldt deze regeling, analoog aan de regels voor vergunningsvrij en openbaar gebied. In de vergunningsvrije regels staat dat een bouwwerk op minimaal 1 meter afstand van openbaar toegankelijk gebied moet staan. Een vergunningvrij bouwwerk mag dus niet dichters dan 1 meter van het trottoir of de straat worden geplaatst. Het college kan, indien noodzakelijk, nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing (zie onder nadere eisen). Het is zeer belangrijk dat woningen bereikbaar zijn en blijven voor de hulpdiensten. De paden en wegen hebben de bestemming verkeer gekregen. Deze bestemming geeft in ieder geval de minimale maat aan die op geen enkele manier versmalt mag worden. Het is zeer wenselijk de hoofdwegen waar nodig te verbreden. Tijdens de wijzigingsprocedure is een minimale maat vastgesteld met het idee dat in de toekomst als bouwwerken worden vervangen door nieuwe bouwwerken, er meer ruimte komt



voor de ontsluitingswegen. De regels zijn hierop afgestemd door een minimale afstand ten opzichte van de perceelgrens aan te houden.

Met het Peil in het bestemmingsplan wordt de hoogte van een bouwwerk afgemeten ten opzichte van het maaiveld of de kruin van de weg. Voor de gronden binnen de bestemming woongebied is het peil gelijk is aan de kruin van de weg. Vanaf dat punt wordt de hoogte van de woning gemeten. De weg is het gebied dat direct grens aan de verschillende private percelen in het woongebied en die de bestemming Verkeer heeft. Met “de weg” wordt voor de woongebieden dus niet de Westbroekse Binnenweg bedoeld. Het ophogen van een perceel hoger dan de kruin van de weg heeft in dit geval als gevolg dat de woning een lagere bouwhoogte krijgt, aangezien de kruin van de weg het punt is vanwaar de hoogte gemeten wordt.

Het bouwkundig peil (BG vloer) ligt 300mm boven de kruin van de weg. De totale hoogte van de woning kan (zonder afwijking) maximaal 5000mm boven de kruin van de weg liggen. Het bouwkundig peil heeft dus niet als gevolg dat de bouwhoogte met 300mm verhoogd mag worden. Deze 300mm valt binnen de bouwhoogte van 5000mm.



Dubbelbestemmingen

Leiding – Gas

De in het gebied gelegen gastransportleiding met een diameter van 12” en een druk van 40 bar is als dubbelbestemming in het plan opgenomen. In de regels is de minimale afstand van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding vastgelegd als belemmeringsstrook. Binnen dit gebied mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijn worden gebouwd of werken worden uitgevoerd als hiervoor schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Tevens is een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen om te voorkomen dat door het uitvoeren van werken of werkzaamheden de belangen worden geschaad.

Waterstaat – Waterkering

Gronden met deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor waterkering. Secundair zijn de gronden bestemd voor diverse andere bestemmingen. Pas als blijkt dat bebouwing ten behoeve van secundaire bestemmingen de waterkering niet in onevenredige mate schaden kan toestemming worden verleend voor de bouw ervan.

Gebiedsaanduidingen

In een waterwingebied mogen alleen activiteiten plaatsvinden voor de drinkwaterproductie, in een grondwaterbeschermingsgebied kunnen ook andere activiteiten plaatsvinden. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied gelden wel speciale regels, zodat risicovolle activiteiten hier niet kunnen plaatsvinden. Het grondwaterbeschermingsgebied is een groter gebied rondom de winning (Bethunepolder). Regenwater dat in het grondwaterbeschermingsgebied valt, zakt in de bodem en stroomt binnen enkele jaren (maximaal 25 jaar) door de bodem naar de winputten. Als er vervuiling in de grond zit, stroomt dat met het regenwater mee naar de grondwaterbronnen. In het 100-jaars aandachtsgebied zal de vervuiling binnen 100 jaar de winputten bereiken. Daarom is, voor het behoud van ons schone drinkwater, van belang deze gebieden te vrijwaren van activiteiten die risicovol zijn.



De zones voor de bescherming van het grondwater en de regels die daar gelden zijn vastgesteld in de Provinciale Milieuverordening 2013. De grenzen zijn bepaald op basis van de resultaten van actuele geohydrologische modellen, die vertaald zijn naar topografisch herkenbare lijnen. Daarom lijkt de begrenzing onzorgvuldig.

Als de beschermende aanduiding op de verbeelding staat is de Provinciale Milieu Verordening van kracht. Activiteiten die in strijd zijn met de PMV zijn niet toegestaan ook al biedt het bestemmingsplan die ruimte wel.



6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening. Het omvat geen wijzigingen die relevant zijn voor andere overheidsdiensten. Het is dan ook niet nogmaals in het kader van art. 3.1.1. voorgelegd aan provincie, Rijk of overige diensten.

6.2 Verslag zienswijzen

Het geldende bestemmingsplan Maarsseveense plassen e.o. is vastgesteld op 30 januari 2018. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is een aantal onvolkomenheden ontdekt. Daarnaast heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 juli 2019 een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan. Daarom is deze 2^e herziening opgestart en zijn de toelichting, planregels en verbeelding op punten aangepast. We noemen dit ook wel een “veegplan”. Alleen de aanpassingen in deze 2^e herziening die opgesomd zijn in de bijlage staan open voor zienswijzen en daarna eventueel bezwaar en beroep. Zaken die niet op de lijst stonden maar die tijdens de ter inzage legging alsnog aan het licht zijn gekomen hebben we beoordeeld en indien nodig meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan “Maarsseveense Plassen 2^e herziening (veegplan)” heeft ter inzage gelegen van vrijdag 9 april tot en met donderdag 20 mei 2021. Gedurende de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend waarvan 1 zienswijze door meerdere personen is ondertekend. Daarnaast zijn er 4 zienswijzen buiten de termijn kenbaar gemaakt. In geval de zienswijze door meerdere bewoners van afzonderlijke adressen is ondertekend zijn deze bewoners ook als afzonderlijke appellanten aangemerkt en over de verdere procedure geïnformeerd. De zienswijzen die binnen de bovengenoemde termijn zijn ingediend zijn ontvankelijk. De zienswijzen die buiten de termijn kenbaar zijn formeel niet ontvankelijk maar hebben we wel beoordeeld. In Bijlage 22 is de nota van zienswijzen opgenomen waarin de zienswijzen zijn gebundeld en van beantwoording voorzien.



7. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een consoliderend bestemmingsplan. Concluderend kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid niet relevant is.



8. Bijlagen

Toelichting:

1. Beoordeling effecten evenementen & permanente bewoning Maarsseveense Plassen Edmond en Poot 2007
2. Effectenbeoordeling evenementen Maarsseveense Plassen Buwa 2015
3. Akoestisch rapport horeca 3 biggetjes Westbroekse Binnenweg 42a
4. ROM advies ODRU op akoestisch onderzoek 3 biggetjes Westbroekse Binnenweg 42a
5. Ruimtelijke onderbouwing Westbroekse Binnenweg 23 2017
6. ROM advies ODRU Westbroekse Binnenweg 23
7. Beleidsnota recreatie en toerisme
8. Ontwikkelplan recreatieschap
9. Ontwikkelingen in de landbouw
10. Wijzigingsplan De Berkenhof (vastgesteld)
11. Wijzigingsplan Molenpolder (vastgesteld)
12. Wijzigingsplan Veenhoeve (vastgesteld)
13. Wijzigingsplan De Vier Hoeven (vastgesteld)
14. Uitspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:2652, 31 juli 2019
15. Wijzigingsplan Zwaluwpark (vastgesteld)
16. Wijzigingsplan Willemshof (vastgesteld)
17. Wijzigingsplan Kleihoeve (ontwerp)
18. Wijzigingsplan Tuinbouwweg 19a en 19b (vastgesteld)
19. Wijzigingsplan Tuinbouwweg 7 (vastgesteld)
20. Overzicht alle aanpassingen Maarsseveense Plassen e.o. 2e herziening
21. Overzicht gebouwen recreatiegebied Maarsseveense Plassen d.d. januari 2021
22. Nota van zienswijzen inclusief staat van wijzigingen

Regels:

1. Bijlage 1. regels. Beeldkwaliteitsplan Maarsseveense Plassen, Terra Incognita d.d. 14 september 2017
2. Bijlage 2. Regels Beeldkwaliteitsplan woongebieden Westbroekse Binnenweg d.d. 28 juni 2018
3. Bijlage 2. regels. GVVP Stichtse Vecht - Nota Parkeernormen d.d. juli 2015
4. Bijlage 3. regels. uitvoeringsbeleid evenementen d.d. 19 april 2016
5. Bijlage 4. regels. VNG lijst bedrijfstypen met bodemrisico
6. Bijlage 5. regels. oppervlakteverharding

