

Bestemmingsplan “Herenweg-Gageldijk e.o.”

Wijzigingsplan “Gageldijk 8”



- 1 Adviesbureau Verschoor Maarssen, wijzigingsplan in verband met de sanering van een kassencomplex en de bouw van een woning aan de Gageldijk 8 te Maarssen | Opdrachtgever: De heer en mevrouw Pot.

Inhoudsopgave

Pagina	Onderwerp
3	Inleiding en samenvatting
4	Het bestemmingsplan
6	Het vigerend planologisch beleidskader - Rijksbeleid - Provinciaal beleid - Gemeentelijk beleid
8	De bijlagen in relatie tot het wensbeeld - Het beeldkwaliteitsplan - De oppervlakte van bedrijven - Het milieurapport en het aanvullend milieuonderzoek
11	Het akoestisch onderzoek
13	Inzoomen op de beoogde activiteit De huidige bebouwing en vergunde situatie
17	Het bestemmingsplan “Herenweg – Gageldijk e.o” en de afwijkingsbevoegdheid
27	De onderzoeken in het belang van de goede ruimtelijke ordening - Bodem - Grondwaterbeschermingsgebied - Water - Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet - Archeologie
29	Resumerend en verzoek
Bijlagen	
30	A Verklaring van Corbeel accountants en adviseurs BV
32	B Schetsen van de bestaande t/m de beoogde situatie (pag. 37)

Inleiding en samenvatting

De heer en mevrouw Pot exploiteerden op het perceel Gageldijk 8 in Maarssen een tuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in de teelt van komkommers.

Ook is er sla verbouwd en incidenteel meloenen.

Het betrof een open-grond-teelt.

Het bedrijf is ontstaan als gevolg van een ruilverkaveling in 1978, destijds noodzakelijk in verband met de aanleg van de Noordelijke Randweg, de huidige N230. Het oorspronkelijk bedrijf was gevestigd aan de Tuinbouwweg in Maarssen.

Onder grote druk van de provincie Utrecht is de ruilverkaveling uitgevoerd met als gevolg de hervestiging van het bedrijf aan de Gageldijk 8 in Maarssen.

Dit bedrijf is eind 2005 om gezondheidsredenen van de heer Pot buiten gebruik gesteld. De heer en mevrouw Pot hebben inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en wensen de bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan woningbouw te laten realiseren.

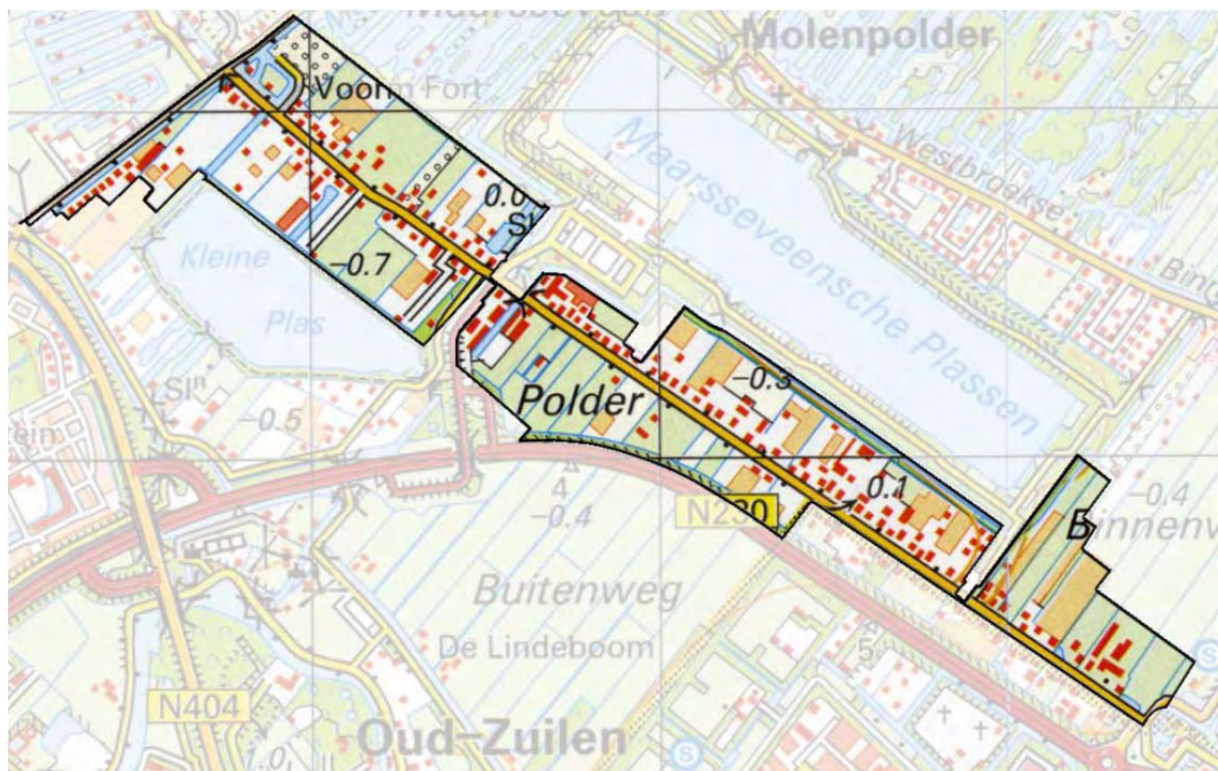
Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische (glastuinbouw)bestemming omgevormd tot een woonbestemming.

Het bestemmingsplan

De Herenweg en Gageldijk vormen het meest verstedelijkte deel van het landelijk gebied in Maarsse. Bij het plangebied behoort ook een deel van de Maarsseveensevaart. Op 25 juni 2013 is het bestemmingsplan “Herenweg-Gageldijk e.o.” vastgesteld door de gemeenteraad van Stichtse Vecht.

Het digitale exemplaar heeft als kenmerk: NL.IMRO.1904.BPHerenwegGagelMRS-VG01

Zie figuur 1 voor een indicatie van het plangebied en/of figuur 2 voor de luchtfoto van het plangebied.



(Figuur 1: het plangebied, topografisch weergegeven))

De beoogde ontwikkeling ten behoeve van de familie Pot ligt (meer specifiek) in het plangedeelte “Gageldijk-Zuid”. Dat is een gebied, waarin zich vrijwel geen woonbebouwing bevindt mede als gevolg van de aanwezigheid van de Zuilense Ring (N230). Die vormt in principe akoestisch een belemmering voor woningbouw, hetgeen wringt, juist nu het de provincie Utrecht is geweest die met de ruilverkaveling dit gebied heeft aangewezen. Dat kon echter in 1978 niet worden voorzien, mede omdat de Wet geluidhinder van latere datum is. Op dit aspect wordt later in deze toelichting teruggekomen.

Bij de totstandkoming van genoemd bestemmingsplan heeft de familie Pot gereageerd op het voorontwerpplan. Dit is verwoord in de Nota “beantwoording inspraak- en overlegreacties” van 29 januari 2012. Meer specifiek onder zienswijze, nr. 5.

De gemeentelijke reactie is positief. Met een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het omzetten van de bestemming “bedrijfswoning” in “woning” mogelijk is met behoud van een goede ruimtelijke ordening. Dit in combinatie met het slopen van de agrarische opstallen. Als compensatie voor de bedrijfsbeëindiging en sloop is het realiseren van extra woningen bespreekbaar.

In principe is voor deze wijziging al in februari 2007 een besluit genomen door het college van burgemeester en wethouders van Maarsse.

Om uiteenlopende redenen is het beoogde verzoek resp. de bedoelde ruimtelijke onderbouwing niet (tijdig) aangeleverd en is het genoemde bestemmingsplan vastgesteld zonder deze wens te honoreren.

Het is om die reden dat thans wordt gevraagd met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.7.3. van de planregels alsnog de beoogde wijziging vergund te krijgen. De eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing is omgevormd tot dit wijzigingsplan.



(Figuur 2: de luchtfoto van het plangebied)

Wij vervolgen in deze ruimtelijke onderbouwing nu eerst met (achtereenvolgens) het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk planologisch beleidskader.

Het vigerend planologisch beleidskader

Rijksbeleid

Eventueel beoogde woningbouw moet passen in het planologisch beleidskader. In het Rijksbeleid gaat het dan om de “Nota Ruimte”.

Woningbouw is niet toegestaan in natuurgebieden en in het overig buitengebied alleen als de bebouwing past in het landschap. Er mag geen sprake zijn van grootschalige verstedelijking.

In de “Agenda Vitaal Platteland (2004)” is voor het landelijk gebied bepaald dat sprake moet zijn van het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water, rekening houdend met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd.

Het is ook een gebied met een cultuurhistorische waarde vanwege de aanwezigheid van enkele forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied ligt binnen het “Belvédèregebied Vecht- en Plassengebied” en de “Nieuwe Hollandse Waterlinie”.

In combinatie met de uitgangspunten van de “Agenda Vitaal Platteland” en de “Nota Belvédère” is bescheiden woningbouw op de locatie van de “Gageldijk-Zuid” inpasbaar.

Dat is vervolgens ook verwoord in het vigerend bestemmingsplan.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is de structuurvisie 2013 – 2028, vastgesteld op 4 februari 2013 aan de orde. Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRSp) en de ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRVph) in ontwerp ter visie gelegd. Dit beleidskader en de verordening worden – (waar mogelijk) met inachtneming van de mogelijk ingediende zienswijzen - medio 2014 door Provinciale Staten vastgesteld.

Wij anticiperen met deze aanvraag niet op dit nieuwe beleidskader, omdat dit nog niet is gecodificeerd in het vigerend bestemmingsplan. Als toekomstige optie behouden wij ons wel alle rechten voor. Zie hiervoor ook hetgeen hierover is verwoord in hoofdstuk 6.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk planologisch beleid is recent vastgelegd in het bestemmingsplan “Herenweg-Gageldijk e.o”. Overeenkomstig het beleidskader “Herenweg – Gageldijk” dienen bestaande waarden te worden beschermd. De beeldkwaliteit van de bebouwingslinten moet worden onderkend en versterkt. Het gaat dan om ondermeer de groene uitstraling van de voortuinen, het behoud van doorzichten en het handhaven van vrijstaande resp. vrijliggende woonbebouwing. Om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten dient voorts (hoofdstuk 5 van het beleidskader) de glastuinbouwbedrijvigheid omgevormd te worden tot de functies “wonen” en “recreatie”. Daarbij dient uitbreiding en herbouw en in beperkte mate nieuwbouw zo veel mogelijk te gebeuren door rekening te houden met aanwezige beeldkwaliteit en landschappelijke gegevens. De transformatie en functieverandering zal stapsgewijs plaatsvinden, afhankelijk van de initiatieven van de betrokken partijen.

Bij het vigerend bestemmingsplan “Herenweg – Gageldijk e.o” zijn een aantal bijlagen vastgesteld, zoals:

- * bij de planregels:
 - bijlage 1, het beeldkwaliteitsplan;
 - bijlage 4, de oppervlakte van bedrijven;
- * bij de toelichting:
 - bijlage 1, het milieuraapport;
 - bijlage 2, het aanvullend milieuonderzoek;
 - bijlage 4, het akoestisch onderzoek

De invloed van deze bijlagen wordt verwerkt in het navolgende wensbeeld van de initiatiefnemer, de familie Pot.

De bijlagen in relatie tot het wensbeeld

Het beeldkwaliteitsplan

Het deelgebied Gageldijk-Zuid heeft een zeer open en groen karakter. Een uitzondering op dit karakter is de concentratie bedrijfsbebouwing aan de westzijde van het plangebied. Het overige deel van het gebied kent hoofdzakelijk een agrarische inrichting bestaande uit grasland en kwekerijen. Daarnaast zijn enkele kassencomplexen in het gebied gesitueerd.

In dit deelgebied is geen sprake van een strook voorland waarop de hoofdbebouwing is gesitueerd. Dit komt omdat aan deze zijde van de Gageldijk van oorsprong geen bebouwing voorkwam.

Zie voor het historisch kader ook de opmerking op pagina 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De opzet van de bebouwing is daardoor divers en ligt in veel gevallen ver terug ten opzichte van de openbare ruimte. De bebouwing is wel in alle gevallen georiënteerd op de Gageldijk en de situering hangt nauw samen met het patroon van watergangen en kavelgrenzen.

Het open en landelijke karakter van het gebied vormt het uitgangspunt voor de transformatie. Om de openheid te handhaven en waar mogelijk te versterken is alleen eerstelijns bebouwing mogelijk ter hoogte van de percelen waar momenteel kassen of bedrijfscomplexen gesitueerd zijn.

Deze nieuwe bebouwing sluit zo veel mogelijk aan op de aangrenzende bebouwing. Om het kleinschalige karakter te behouden en te versterken vormt één laag met kap het uitgangspunt.

De oppervlakte van bedrijven

In bijlage 4 van de planregels is een inventarisatie opgenomen van de oppervlakten bij de bestaande bedrijven. De locatie Gageldijk 8 is hierin niet meegenomen. Waarschijnlijk omdat het bedrijf niet meer als zodanig in gebruik was in verband met de gezondheid van de eigenaar en deze bedrijfsbeëindiging bij een inventarisatie door de Milieudienst Noord-West Utrecht (brief: Z-2013-01706/1664) is bevestigd.

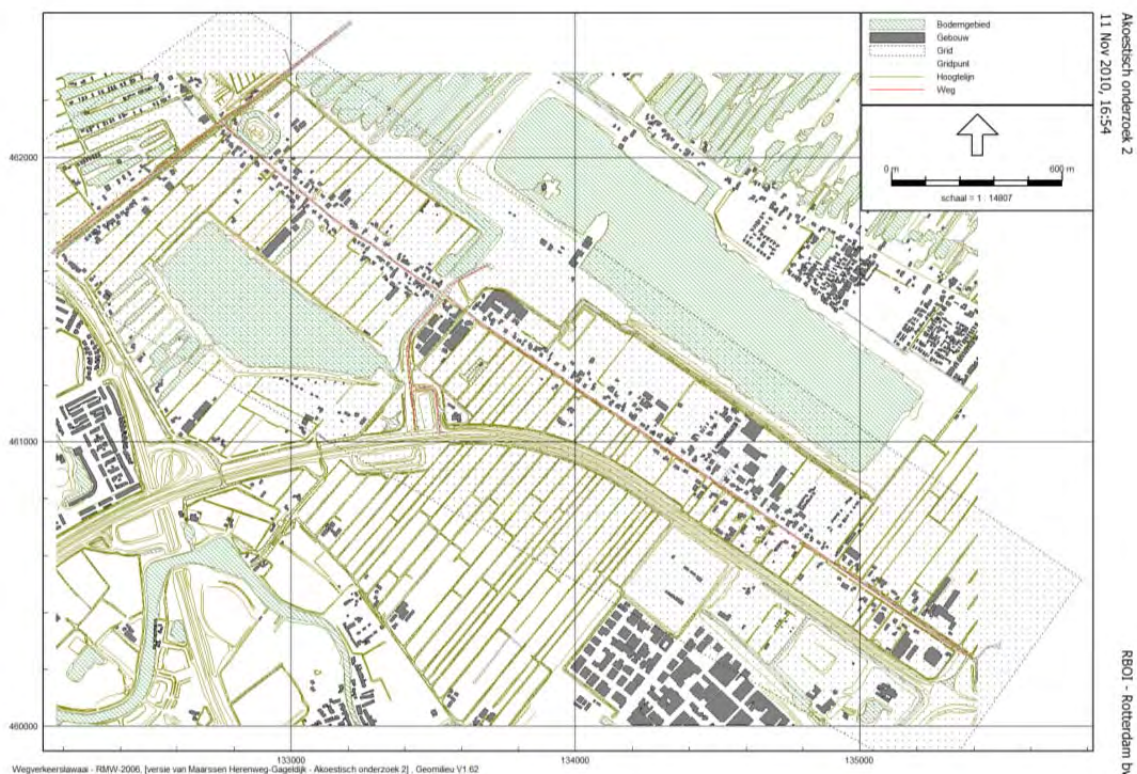
Het milieuraapport en het aanvullend milieuonderzoek

In het milieuraapport (bijlage 1 van de plantoelichting) ontbreekt in bijlage 1 daarvan de locatie Gageldijk 8. Uitsluitend wordt melding gemaakt van een nutsvoorziening van de REMU. Die is daar juist niet aanwezig. Het gegeven dat het bestaande glastuinbouwcomplex niet in de inventarisatie is genoemd kan te maken hebben met het eerder genoemde gegeven dat het bedrijf sedert 2005 buiten werking is. Om dezelfde reden zal de locatie Gageldijk 8 niet zijn opgenomen in de planfiguren in bijlage 2 van het milieuraapport.

In het aanvullend milieuonderzoek (bijlage 2 van de plantoelichting) wordt het bedrijf echter weer wel genoemd, echter zonder verdere aantekeningen.

In het milieuraapport wordt vervolgens ingegaan op de aspecten “luchtkwaliteit” en “bodem”. Elders in deze toelichting worden deze nader uitgewerkt.

In bijlage 3 van het milieuraapport is de akoestische situatie als gevolg van de in het plangebied aanwezige wegen opgesomd. Onderstaande twee situatieschetsen hebben hierop betrekking.



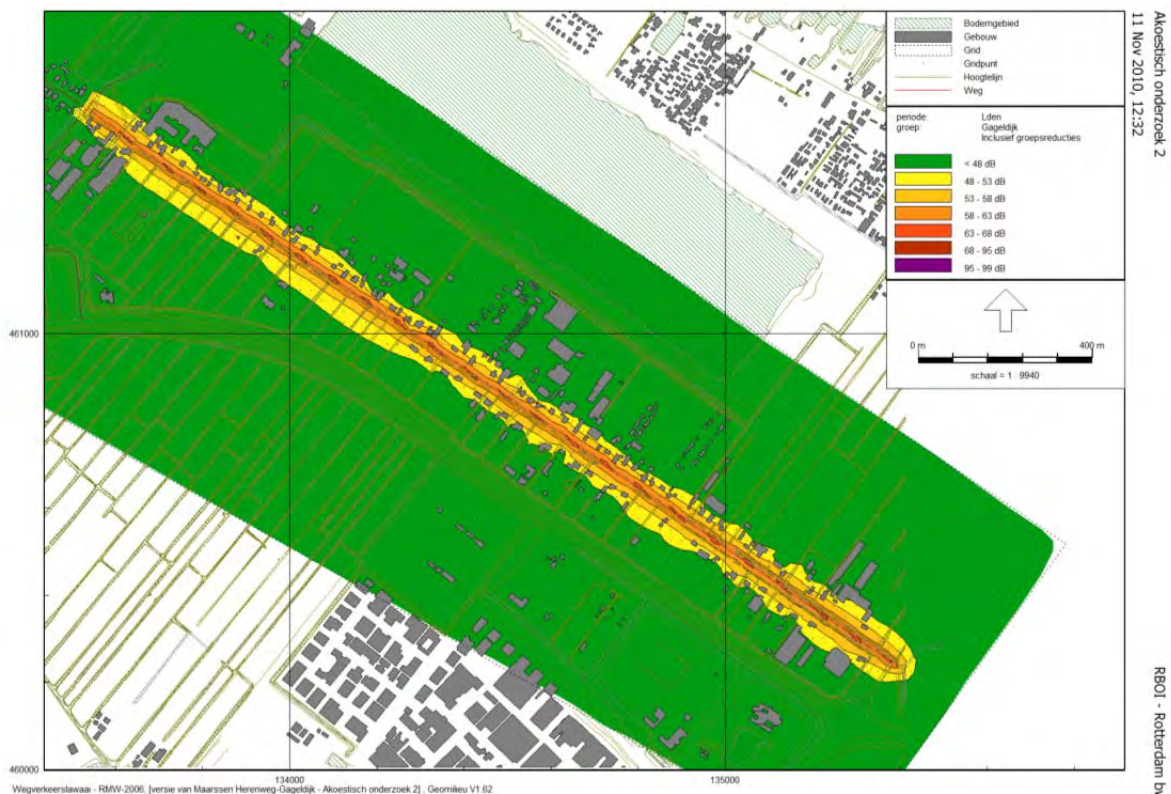
Totaaloverzicht akoestische situatie met betrekking tot wegen in het plangebied

De projectlocatie Gageldijk 8 ligt in een zône met een gemiddelde geluidbelasting van 53 tot 58 dB, althans op de beoogde woonbestemming. Elders op het perceel bedraagt de geluidbelasting 48 tot 53 dB.

In bijlage 4 van de plantoelichting is het akoestisch rapport opgenomen. Dat is in feite een nadere invulling van de zojuist gememoreerde bijlage 3.

Beschreven wordt dat juist ingeval gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling het noodzakelijk kan zijn onderzoek te doen naar de akoestische gevolgen van het wegverkeerslawaai.
Bij dit project is dat ook aan de orde.

Dat betekent dat woningbouw slechts mogelijk is na het verkrijgen van een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wet Wgh). Op dit aspect wordt elders in deze toelichting teruggekomen.



Overzicht van de akoestische situatie met betrekking tot wegen in het plangebied, toegespitst op de locatie Gageldijk Noord en Zuid

Het akoestisch onderzoek

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de Wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting.

Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

De gemeente Stichtse Vecht heeft beleid ten aanzien van hogere waarden vastgesteld. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting.

Wanneer de gevels van geluidgevoelige bestemmingen worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh) vervalt de verplichting om te voldoen aan grenswaarden van de Wet geluidhinder. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde.

Voor het plangebied zijn geluidscontouren vanwege de afzonderlijke wegen en alle wegen cumulatief berekend. In figuur 9 zijn de mogelijkheden voor realisatie van agrarische bedrijfswoningen en vervangende nieuwbouwwoningen inzichtelijk gemaakt.

Voor de geluidscontouren vanwege de Zuilensering (N230) en de Gageldijk (voor het gedeelte buiten de bebouwde kom) zijn bepalend voor de mogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Voor deze wegen geldt ingeval van vervangende nieuwbouw en agrarische bedrijfswoningen een maximale ontheffingsgrenswaarde van 58 dB.

Uit de kaart van figuur 9 blijkt dat de mogelijkheden voor nieuwe burgerwoningen langs de Gageldijk zeer beperkt zijn. Uit figuur 9 blijkt dat langs de Gageldijk wel mogelijkheden zijn voor agrarische bedrijfswoningen en vervangende nieuwbouwwoningen.



Figuur 9 uit het akoestisch rapport met daarin ook de geluidcontour op de projectlocatie

Inzoomen op de beoogde activiteit

De beoogd om te vormen planlocatie ligt in het bestemmingsplangebied “Herenweg – Gageldijk e.o”. Een nieuw te bouwen woning zal binnen het bouwvolume van 600 m3 moeten blijven en een bijbehorend bouwwerk zal de maximaal toegestane maat niet overschrijden.

De projectlocatie (Gageldijk 8) ligt in het subgebied “Gageldijk-Zuid”. Dat is qua ontwikkelingsgebied een lastige locatie in verband met de aanwezigheid van de Zuilense Ring (N230). Van oorsprong behoort dit gebied bij (het plangebied) “Maarszen-Zuid” en grenst dit gebied aan de Molenweg en Oud-Zuilen. Genoemde autoweg doorkruist nu dit gebied en daardoor is het geïsoleerd komen te liggen, ook qua mogelijkheden in het plangebied “Herenweg – Gageldijk e.o”.

Dit gebied kenmerkt zich, naast de aanwezigheid van een forse recreatieve impuls, door een functiemenging met bedrijfs- en woonfuncties. Het is een traditioneel gemengd gebied in een lintbebouwing.

De huidige bebouwing en vergunde situatie

De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, een kassencomplex van 5600 m2 en een werkschuur van 200 m2. Daarnaast omvat de projectlocatie vrijliggende agrarische grond. Het totale perceel heeft een omvang van 1 hectare, 31 are en 45 centiare en is kadastraal bekend onder gemeente Maarszen, G 329, nr. 41 en 43 (legger 6395) de dato 19 februari 1982 vastgesteld.

Daarnaast was er ruimte voor een tweede agrarische bedrijfswoning, die reeds was vergund bij de oorspronkelijke bouwvergunning van 8 november 1977, nr. 218/77 en tekening nr. 535-1. Deze woning is nimmer gerealiseerd en later evenmin opgenomen in de achtereenvolgende bestemmingsplannen. Enig recht op deze woning is daarmee van rechtswege vervallen.

In onderstaande vier foto's wordt de situatie inzichtelijk gemaakt:



Woning Gageldijk 8



Werkschuur Gageldijk 8



Kassencomplex, gezien vanaf de woningzijde Gageldijk 8



Kassencomplex, gezien vanaf de wegzijde en het buurperceel Gageldijk 6

Het complex is als gevolg van de eerder genoemde ruilverkaveling gerealiseerd. Op 8 november 1977 en 13 februari 1978 zijn hiervoor bouwvergunningen verleend. Op de bij de bouwvergunning van 8 november 1977, nr. 218/77 (tekening, nummer: 535-1) behorende tekening is voornoemde tweede woning vermeld.

Ook zijn beide uitwegen reeds (mede) vergund, toen op basis van de bouwverordening.

Op basis van de Wet milieubeheer was het bedrijf ten laatste meldingsplichtig. Aanvankelijk op basis van het Besluit glastuinbouw milieubeheer, later op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het bedrijf is periodiek gecontroleerd op de naleving van de vigerende milieuvoorschriften en in alle gevallen werd aan die voorschriften voldaan.

Een separate watervergunning is en was niet aan de orde. Afwatering vanaf het glasvlak vindt plaats in het aangrenzend oppervlaktewater.

Het bestemmingsplan “Herenweg – Gageldijk e.o” en de wijzigingsbevoegdheid

Het perceel Gageldijk 8 in Maarssen kent een agrarische bestemming. Meer specifiek ten behoeve van de glastuinbouw. Zoals reeds gememoreerd heeft dit bedrijf reeds in 2005 haar bedrijfsactiviteiten gestaakt. In het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad – bij de vaststelling – een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Dit wijzigingsplan heeft tot doel om het college van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht om op basis van artikel 3.7.3. van bestemmingsplan “Herenweg-Gageldijk e.o.” de onderdelen a tot en met o, de agrarische bestemming te laten wijzigen in een woonbestemming.

Daartoe dient de volgende nadere onderbouwing.

Er is sprake van een algehele beëindiging van het bedrijf.
Vervolgens zijn dan aan de orde:

Artikel 3.7.3., ad. a:

Er is niet langer sprake van een agrarisch bedrijf. Dit moet worden aangetoond door een agrarisch deskundige. Wij hebben een verklaring van de accountant van het voormalig bedrijf, waaruit blijkt dat de bedrijfsactiviteiten per 2005 zijn gestaakt. Wij nemen aan dat hiermee genoegzaam is aangetoond dat van enige agrarische bedrijfsactiviteit geen sprake meer is.

Zie hiervoor bijlage A.

Artikel 3.7.3., ad. b, c en d:

Er mag bij de functiewijziging geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

In bijlage 4 van de planregels zijn de direct aangrenzende percelen niet als bedrijf opgenomen. Op Gageldijk 8a bevindt zich echter het kassencomplex van VOF Visser, een handel in groenten, aardappelen en fruit. Aan de overzijde van de projectlocatie bevinden zich woonhuizen en caravanstalling Post (huisnummer: 67). Laatstgenoemde heeft een specifieke vorm van bedrijf bestemd gekregen, nl. (9): caravanstalling.

Aannemend dat het kassencomplex op Gageldijk 8a (VOF Visser) nog in werking zou zijn, dan is vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer geen minimum-afstandseis van toepassing. De afstand bedraagt meer dan honderd meter tussen beide huidige kassencomplexen en die liggen derhalve buiten elkaars invloedsfeer. Met het oog op de beoogde woningbouw zal het deelgebied “Gageldijk-Zuid” ter plaatse van de projectlocatie wijzigen in een overwegende woonfunctie.

Op basis van genoemd Activiteitenbesluit milieubeheer zal daarmee de bedrijvenlocatie Gageldijk 8a niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt.

De andere bedrijvenlocatie betreft de caravanstalling op Gageldijk 67. Hiervoor geldt ook dat die bedrijfsvoering niet wordt beperkt door de beoogde functiewijziging.

Helder is dat het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsuitoefening worden beperkt.

De tegenoverliggende bebouwing is hierna met twee foto's gevisualiseerd:





Zicht om de woningen tegenover de projectlocatie en de caravanstalling Post, Gageldijk 67



Het kassencomplex Gageldijk 8a

Onderstaand figuur is afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan. Hieruit blijkt dat de projectlocatie geen invloed heeft op de omliggende bedrijfsactiviteiten:



Artikel 3.7.3., ad. e:

Vanwege de volledige amovering is van deze titel geen sprake.

Artikel 3.7.3., ad. f:

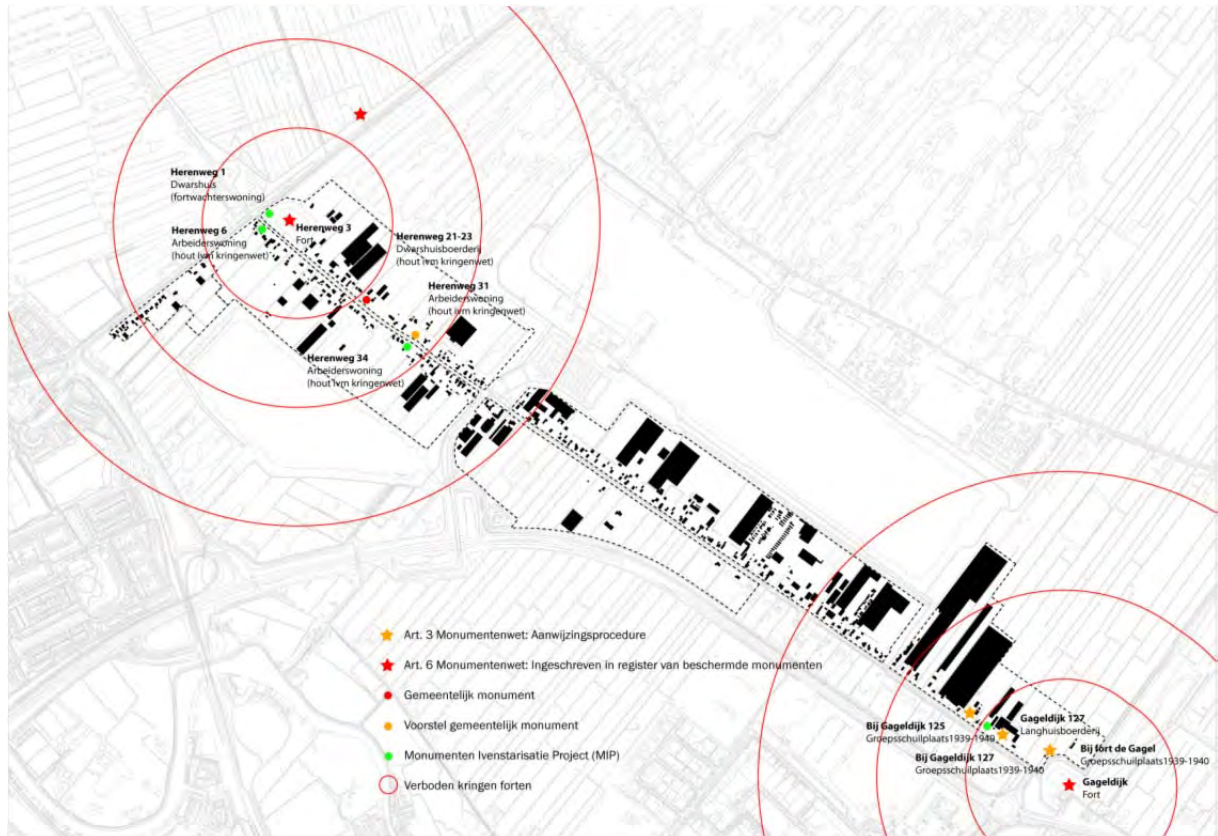
De beoogde woning zal niet worden gerealiseerd op de plaats van de huidige bedrijfswoning. Er is immers sprake van een totale sloop van de bedrijfsgebouwen, opdat met toepassing van artikel 3.7.3., ad. g één of meerdere woningen mogen worden gerealiseerd.

Op basis van het vigerend gemeentelijk planologisch beleid en de provinciale structuurvisie mag de bestaande bedrijfswoning ook blijven bestaan.

Wij wensen wel dat deze wordt herbestemd tot “wonen”.

Artikel 3.7.3., ad. g:

Er is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onderstaand figuur is afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan. Hieruit blijkt dat de cultuurhistorische bebouwing zich binnen de cirkels bevindt. De projectlocatie ligt daarbuiten.



Voorts blijkt uit onderstaand figuur, eveneens afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan, dat de projectlocatie niet in één van de zichtlijnen ligt, die vanwege het karakter van het open landschap onbebouwd zouden moeten blijven:



Artikel 3.7.3., ad. h:

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen kunnen worden gebouwd. Voor de activiteit “bouwen” wordt op dit moment nog geen vergunning aangevraagd. Er is geen sprake van een onlosmakelijke samenhang tussen beide activiteiten indien, zoals nu, eerst planologisch medewerking wordt gevraagd.

Met het beoogd bouwplan zal zeker voldaan gaan worden aan de ruimtelijke uitgangspunten van het ook elders in deze toelichting genoemde beeldkwaliteitsplan.

Artikel 3.7.3., ad. i:

Aanvankelijk leek het dat planontwikkeling op deze locatie onmogelijk zou zijn vanwege het akoestisch aspect. Zoals ook reeds verwoord onder “akoestisch onderzoek” (met planfiguur nr. 9 als visualisatie) zijn twee geluidbronnen op de projectlocatie aan de orde, nl. de Gageldijk en de Zuilense Ring.

De Gageldijk:

De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft in een advies van 19 juni 2013 verwoord dat uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Gageldijk op het plan maximaal 49 dB bedraagt, geldend voor de noordoostgevel van het plan. Met deze waarde wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dBLden net overschreden. De andere gevelzijden ontvangen een geluidbelasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is voor de geluidbelasting vanwege de Gageldijk mogelijk.

De Zuilense Ring:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de geluidbelasting vanwege de Zuilense Ring (N230) op het plan maximaal 53 dB bedraagt, geldend voor de zuidwestgevel van het plan. De geluidbelastingen op de noordwest- en zuidoostgevel bedraagt resp. 51 en 52 dBLden. Met deze waarden wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dBLden overschreden, maar wordt nog wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dBLden. De noordoostgevel ontvangt een geluidbelasting die lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is voor de geluidbelasting vanwege de Zuilense Ring mogelijk.

De Omgevingsdienst trekt – op basis van het akoestisch onderzoek – de conclusie dat in beide gevallen de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Voor het plan kan derhalve een hogere waarde worden afgegeven door middel van een ontheffing “hogere grenswaarde” als bedoeld in de Wet geluidhinder. Gezien de maximaal optredende geluidbelastingen is er nog sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Het aspect “wegverkeerslawaaï” staat de realisatie van het plan niet in de weg.

Artikel 3.7.3., ad. j:

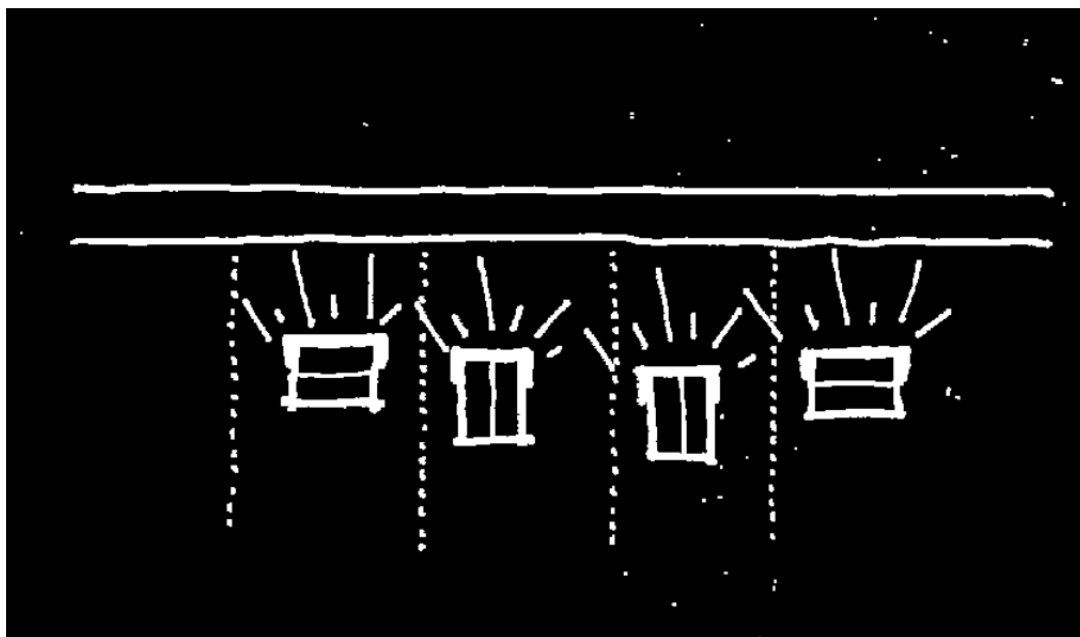
Met het beoogd bouwplan zal zeker voldaan gaan worden aan de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing, zoals ook verwoord in het eerder genoemde beeldkwaliteitsplan.

Voor zover nodig worden deze uitgangspunten hier herhaald:

- Alleen eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn tussen de uitersten van de naastgelegen hoofdgebouwen.
- Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen naar open landschap.
- Oriëntatie hoofdgebouw op de Gageldijk.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte afstemmen landschappelijk patroon.
- De situering van de woningbouw is een afgeleide van de landschappelijke structuur bestaande uit kavelgrenzen, houtwallen en watergangen.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de oever van de watergang of, indien geen watergang aanwezig, kavelgrens.
- Ontsluitingswegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.

- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.
- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Bij een compact erf dient juist afstemming plaats te vinden tussen hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen en de ondergeschikte gebouwen onderling.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Eerstelijns bebouwing heeft een duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.
- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.
- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Deze uitgangspunten hebben vervolgens de uitstraling, zoals hierna verbeeld (afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan):



De voorgevel gericht naar de Gageldijk

Artikel 3.7.3., ad. k:

Zoals ook reeds hiervoor vermeld zal een bouwplan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in lid 3.1, respecteren, opdat die worden behouden dan wel worden versterkt.

Artikel 3.7.3., ad. l:

Op grond van hetgeen onder ad. l is bepaald kan – gelet op de omvang van het te slopen complex – maximaal één woning worden gerealiseerd. Dit conform de bij dit artikellid gevoegde tabel, die hierna is weergegeven:

Sloop oppervlakte kassen	Aantal te bouwen woningen
< 5.000 m²	0 woningen
5.000 – 10.000 m²	1 woning
10.000 – 20.000 m²	2 woningen
> 20.000 m²	3 woningen

Sloop opp. agrarische bedrijfsgebouwen*	Aantal te bouwen woningen
< 1.000 m²	0 woningen
1.000 – 2.000 m²	1 woning
2.000 – 5.000 m²	2 woningen
> 5.000 m²	3 woningen

* Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

In principe wordt gevraagd om planologische medewerking voor genoemde functiewijziging.

Dit verzoek behelst dan ook:

- de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning in een (burger)woning;
- de mogelijkheid tot de realisatie van één nieuwe (burger)woning.

Gezien het beeldkwaliteitsplan zou dan gekozen worden voor een naar de Gageldijk gerichte woningbouw.

De door ons beoogde functiewijziging past in de omschrijving voor deze kwaliteitsontwikkeling.

Wij verzoeken u dan ook, mede gelet op de vigerende provinciale structuurvisie, mee te werken aan de functieverandering met:

- het omzetten van de bedrijfswoning in de bestemming (burger)woning;
- in te stemmen met de bouw van maximaal één woning,

dit alles onder de conditie van de algehele sloop van de relevante bedrijfsgebouwen.

In bijlage B. is de beoogde situatie ingetekend.

Artikel 3.7.3., ad. m, n en o:

Zoals al eerder opgemerkt zal ook aan de overige uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan voldaan gaan worden. Een spanningsveld kan ontstaan ingeval de eisen uit de Wet geluidhinder een (noodgedwongen) afwijkende invulling moeten geven aan de projectlocatie. Dat aspect kan echter eerst aan de orde komen zodra een concreet bouwplan aan de orde is.

De onderzoeken in het belang van de goede ruimtelijke ordening

Bodem

Op de locatie is een nuloptie-bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd op basis van de Wet bodembescherming jo. de Wet milieubeheer.

Een rapport van Van Dijk geo- en milieutechniek, nr. 5168.01 heeft hierop betrekking. Uit dit rapport blijkt dat geen of slechts lichte verontreiniging ter hoogte van een verdachte deellocatie aanwezig is. Het gaat in dat geval om lood. Er is geen saneringsmaatregel noodzakelijk.

De kassen zijn altijd gestookt met aardgas en op de locatie zijn geen bodem- en/of grondwater verontreinigende stoffen aanwezig geweest, danwel gebezigd.

Een brief van de Milieudienst Noord-West Utrecht van 6 juli 2001, nr. 1919 is hierop van toepassing.

Zodra de beoogde woning(en) wordt / worden gebouwd zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen" sowieso een onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Dit zgn. verkennend onderzoek zal conform de NEN 5740 uitgevoerd gaan worden. In het kader van dit wijzigingsplan zijn ten aanzien van dit onderwerp verder geen bijzonderheden te noemen.

Grondwaterbeschermingsgebied

De locatie ligt niet in het grondwaterbeschermingsgebied, zoals bedoeld in de Provinciale omgevingsverordening provincie Utrecht.

Water

Door de sloop van (totaal) 5800 m² opstallen zal in geen geval sprake zijn van een verplichte watercompensatie als gevolg van de uit te voeren watertoets. De verstening neemt af en in die zin zal meer ruimte voor water en waterafvoer ontstaan.

Natuurbescherming en Flora en fauna

Het perceel Gageldijk 8 ligt niet in een Natura-2000-gebied. Gezien het beoogd bouwplan kan aangenomen worden dat er geen significante negatieve effecten c.q. aantastingen van natuurlijke kenmerken zullen optreden. Een beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is in deze case niet nodig.

In de Flora- en faunawet wordt de soortenbescherming gewaarborgd. Ook hier geldt dat vanwege het conserverend plankarakter en de geringe impact van het bouwplan voor de soortenbescherming de conclusie kan worden getrokken dat er geen significante effecten zijn te verwachten. Verdere toetsing is daarom niet nodig.

Archeologie

Het beoogd bouwplan ligt binnen de dubbelbestemming “Waarde, Archeologie 4”. Op een smalle strook aan de voorzijde van het perceel is de dubbelbestemming “Waarde, Archeologie 2” van toepassing. Op dit gedeelte wordt niet gebouwd.

Voor de gronden met de dubbelbestemming “Waarde, Archeologie 4” geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is op het moment van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen”. Dit vloeit voort uit artikel 20.4 van de planregels van bestemmingsplan “Herenweg-Gageldijk e.o.”. Dit houdt in dat aan de vergunning voorschriften verbonden kunnen worden in verband met het voorkomen dat archeologische waarden worden geschaad.

Resumerend en verzoek

Wij verzoeken u – met inachtneming van hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is verwoord - en mede gelet op de vigerende provinciale structuurvisie, mee te werken aan de functieverandering met:

- het omzetten van de bedrijfswoning in de bestemming (burger)woning;
- in te stemmen met de bouw van één nieuwe (burger)woning,

dit alles onder de conditie van de algehele sloop van de relevante bedrijfsgebouwen.

Vaststelling

Op 23 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan genomen.

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is het wijzigingsplan op 14 juni 2015 als vastgesteld beschouwd

Bijlagen

A. Verklaring van Corbeel accountants & adviseurs B.V.

Geachte heer Boer,

Hierbij verklaar ik, dat de heer en mevrouw Pot hun Tuindersbedrijf aan de Gageldijk 8 te Maarssen op 1 december 2005 hebben gestaakt.

Met de Belastingdienst is destijds afgerekend en alle onroerende zaken zijn sedert die datum privé vermogen.

Voor de goede orde doe ik bijgaand een kopie uit het accountantsverslag 2005 toekomen waarin wij melding maken van deze bedrijfsbeëindiging.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn en tot nadere toelichting gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,

John Corbeel AA FFP

Corbeel accountants & adviseurs B.V.



Kloosterweg 4

3481 XC HARMELEN

Tel: 0348-44 34 44

Kamer van Koophandel Utrecht nummer: 30218644

www.corbeel.nl

Financieel verslag 2005 van Tuindersbedrijf Pot te Maarssen

1.2 Samenstellingsverklaring

Ingevolge uw opdracht hebben wij de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2005 van Tuindersbedrijf Pot te Maarssen samengesteld op basis van de door u verstrekte gegevens.

De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij de leiding van de huishouding. Het is onze verantwoordelijkheid een samenstellingsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot samenstellingsopdrachten, in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van financiële gegevens.

De aard en omvang van deze werkzaamheden brengen met zich mee dat deze niet kunnen resulteren in die zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening, welke aan een accountantsverklaring of aan een beoordelingsverklaring kan worden ontleend.

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor de financiële verslaggeving.

1.3 Algemeen

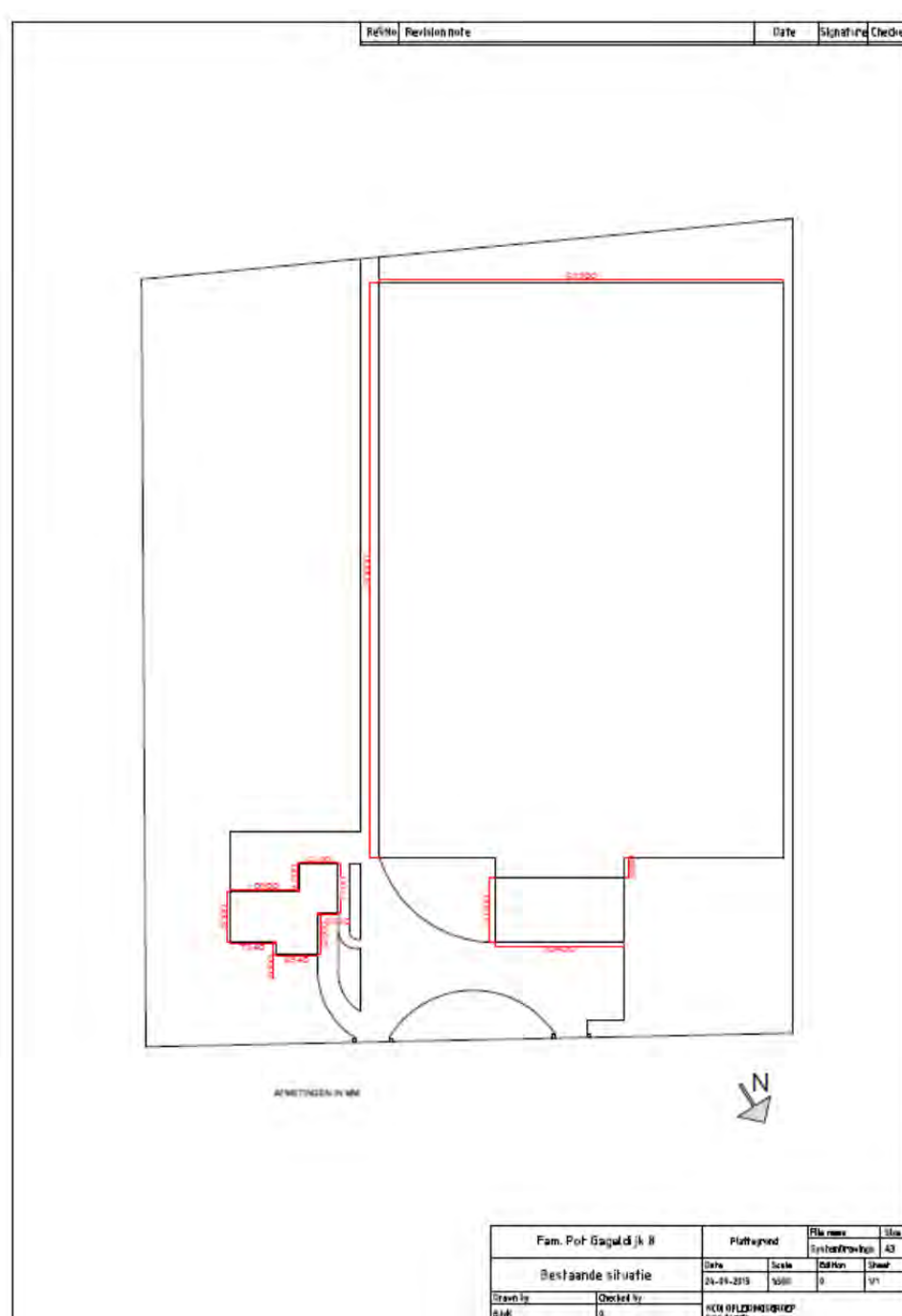
De onderneming wordt uitgeoefend in de vorm van een maatschap.

De heer J.A. Pot en zijn echtgenote mevrouw S.H.B. Pot-Vernooij zijn de maatschap op 01-02-1990 aangegaan. Deze heeft ten doel de uitoefening van een tuindersbedrijf. Sedert een aantal jaren wordt een gedeelte van de kassen tijdelijk verhuurd.

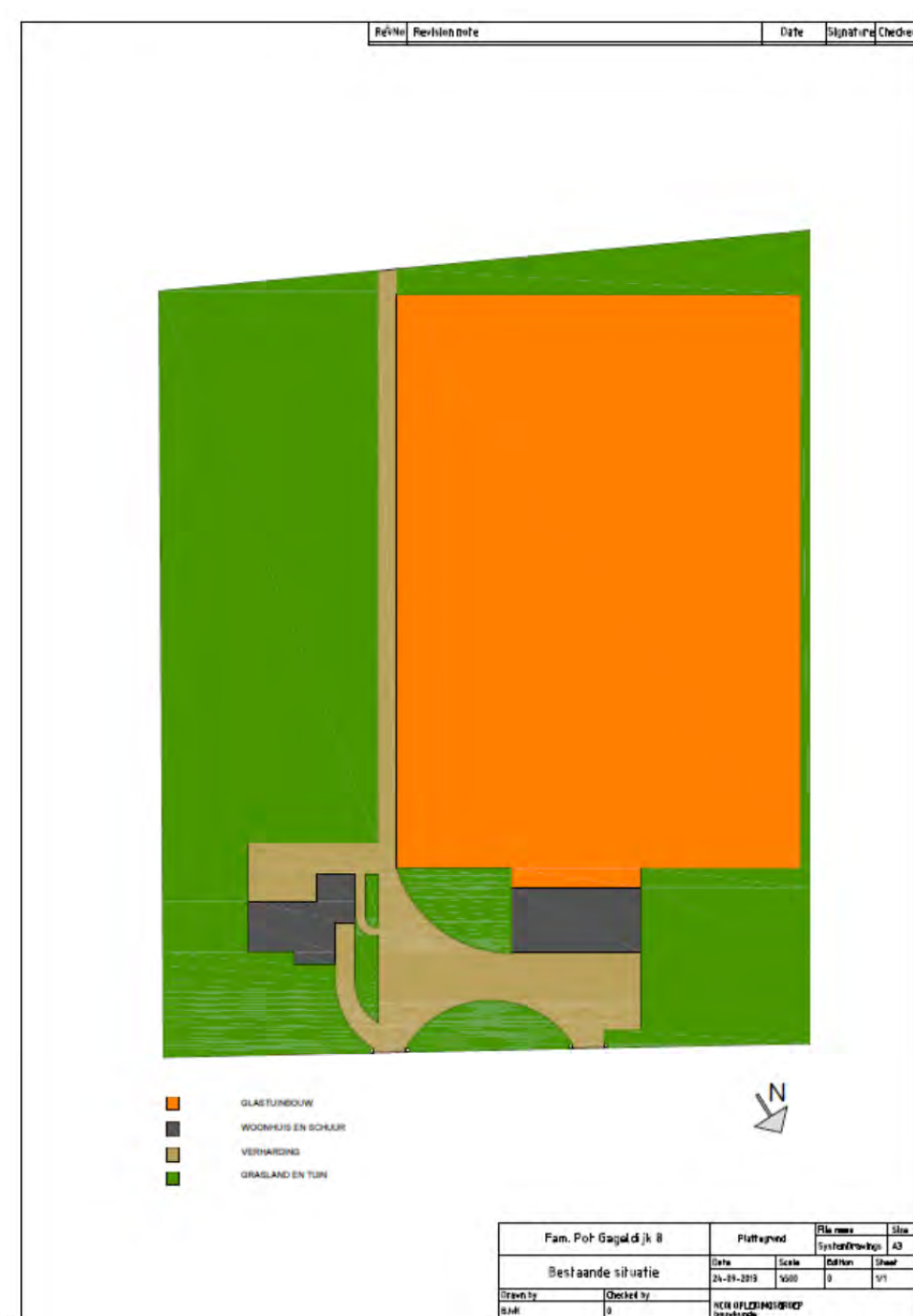
Per 31 december 2005 bent u gestopt met de uitoefening van de onderneming. De roerende en onroerende zaken zijn overgebracht naar privé. Van de onroerende zaken is een taxatierapport aanwezig.

B. Situatietekeningen

De bestaande situatie:



De bestaande situatie:



Situatie met twee bouwkavels:

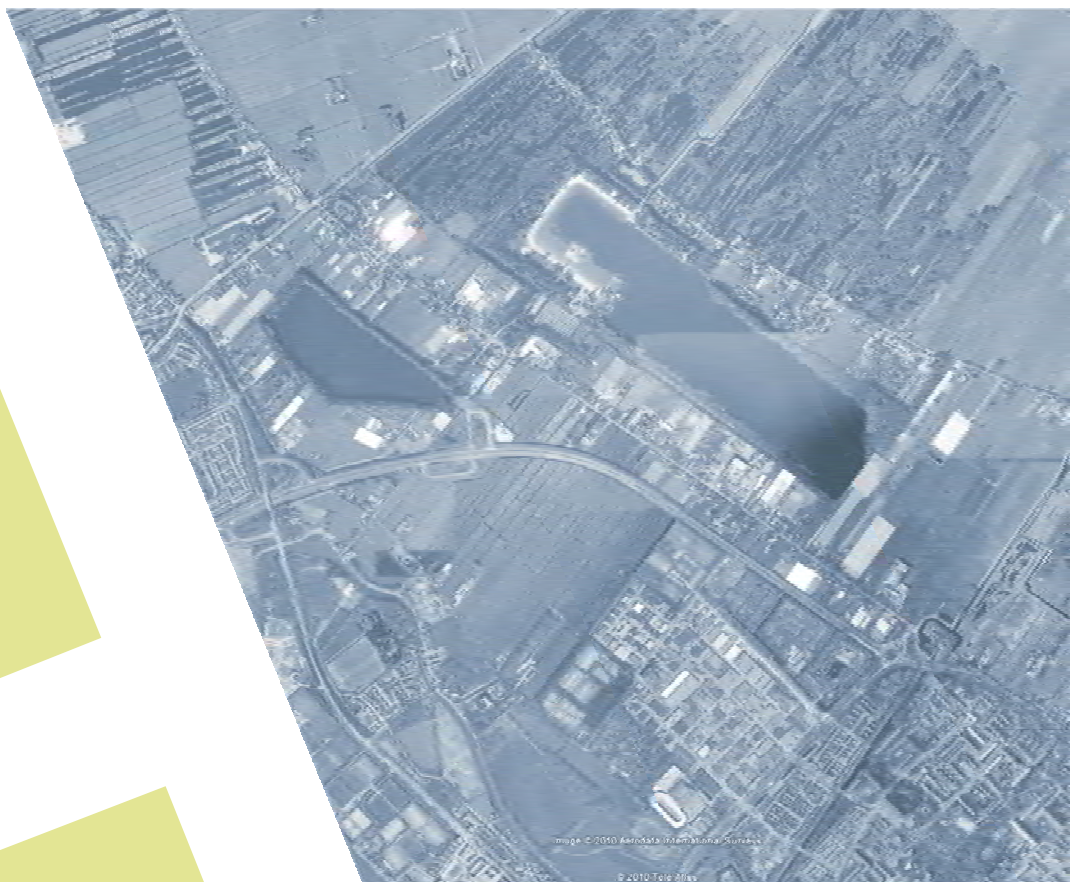


Bijlage 1

Milieurapport Herenweg - Gageldijk

Stichtse Vecht

Herenweg-Gageldijk



milieuraapport

Stichtse Vecht

Herenweg-Gageldijk

milieuraapport

identificatie

projectnummer:

033300.15453.01

opdrachtleider:

ir. R.A. Sips

auteur(s):

drs. W.L. Verweij

planstatus

datum:

27-12-2010

24-06-2011

concept

definitief

opdrachtgever:

gemeente Stichtse Vecht

Inhoud

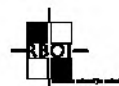
1. Inleiding	blz. 3
2. Opgave	5
2.1. Doel milieuverkenning	5
2.2. Opzet milieurapport	5
3. Sectorale onderzoeken	7
3.1. Bedrijven en milieuzonering	7
3.1.1. Niet agrarische bedrijvigheid	7
3.1.2. Agrarische bedrijvigheid	8
3.2. Wegverkeerslawaaï	10
3.3. Externe veiligheid	14
3.4. Luchtkwaliteit	18
3.5. Geurhinder	21
3.6. Bodemkwaliteit	21
4. Conclusies	25

Bijlagen:

1. Bedrijfsinventarisatie.
2. Figuren bedrijfslocaties.
3. Geluidscontouren wegen plangebied.
4. Verkeersgegevens.
5. Geluidscontouren N230.



Figuur
Ligging plangebied



Aanleiding

De gemeente Maarssen is voornemens om het bestemmingsplan voor het gebied Herenweg-Gageldijk te actualiseren. De geldende planologische regeling is verouderd. Door de nu geldende bestemmingsplannen te actualiseren in één nieuw bestemmingsplan, wil de gemeente voldoen aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Tevens wordt hiermee uniformiteit nagestreefd met overige bestemmingsplannen in de gemeente Maarssen.

Het op te stellen bestemmingsplan zal consoliderend van aard zijn. Er zal wel rekening moeten worden gehouden met ontwikkelingen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimterege-ling op grond waarvan door middel van wijzigingsbevoegdheden de ontwikkeling van wonin-gen mogelijk wordt gemaakt. Ondanks het conserverende karakter van het bestemmings-plan, is het zinvol om een milieuverkenning uit te voeren. Het plangebied bestaat uit een lint waarin woningen zijn afgewisseld met diverse andere functies. Dit is een historisch gegroeide situatie. Vanwege de menging van functies zoals wonen, bedrijvigheid en recreatie en de lig-ging nabij de N230 Zuilense Ring, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening zin-vol om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voldoende aandacht te beste-den aan de onderbouwing. Daartoe is het voorliggende milieuraapport opgesteld.

Het plangebied van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk ligt ten oosten van de be-bouwde kom van Maarssen en betreft globaal de aan de Herenweg en Gageldijk gelegen per-celen (voor zover gelegen binnen de gemeentegrens van Maarssen) en enkele percelen aan de Maarsseveensevaart. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weer-gegeven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de het doel van de milieuverkenning en de opzet van het rapport. Vervolgens zijn de resultaten van de onderzoeken per milieuaspect weergegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat ten slotte de conclusies die van belang zijn voor de onder-bouwing van het bestemmingsplan.

2.1. Doel milieuverkenning

Met de milieuverkenning worden de milieu-invloeden van functies in en om het plangebied inzichtelijk gemaakt. Vanwege de aard en de ligging van het gebied, betreft het in dit geval de milieu-invloed van de bronnen bedrijvigheid en wegverkeer. Doel van de verkenning is de regeling in het bestemmingsplan zo vorm te geven dat de kans op nieuwe milieuhinder zoveel mogelijk wordt beperkt. Omdat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt, is er weinig ruimte om bestaande knelpunten planologisch op te lossen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen functies worden wegbestemd. Het milieuraapport biedt echter wel informatie die een rol kan spelen in het milieuspoor, bijvoorbeeld bij de acceptatie van milieumeldingen of het verlenen van milieuvergunningen.

2.2. Opzet milieuraapport

Het milieuraapport is opgesteld als zelfstandig leesbaar rapport dat informatie geeft over de milieusituatie in het plangebied. Het rapport is tevens geschikt als basis voor de toelichting bij het bestemmingsplan. In het milieuraapport zijn onderzoeken opgenomen voor de volgende sectorale milieuaspecten:

- bedrijven en milieuhinder;
- wegverkeerslawaaai;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder;
- bodemkwaliteit.

In het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk zal tevens aandacht moeten worden besteed aan de aspecten verkeer, water, cultuurhistorie/archeologie en ecologie. Deze aspecten maken geen deel uit van de voorliggende verkenning.

Per sectoraal milieuaspect is een beschrijving van het beleidskader opgenomen. Vervolgens wordt per milieuaspect inzicht gegeven in de situatie. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van figuren. Per aspect worden ten slotte de conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan samengevat.

3.1. Bedrijven en milieuzonering

3.1.1. Niet agrarische bedrijvigheid

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen van belang dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Van belang is dat op korte afstand van woningen geen relatief zware bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt of dat in de directe omgeving van woningen een hoge geluidsbelasting vanwege verkeer van en naar bedrijven plaatsvindt.

Wanneer delen van het plangebied worden getypeerd als gemengd gebied, meestal vanwege de historische situatie, moet rekening worden gehouden met bestaande functies en de afstanden tussen wonen en bedrijvigheid.

Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk is een inventarisatie uitgevoerd van de aanwezige bedrijven in het plangebied. Deze inventarisatie is gedaan aan de hand van een actueel bedrijvenoverzicht dat is aangeleverd door de milieudienst Noordwest Utrecht. Op grond van de huidige voorkomende bedrijfsactiviteiten is per locatie een zogenaamde specifieke bedrijfsbestemming bepaald. Door het opnemen van deze specifieke bedrijfsbestemming wordt voorkomen dat ter plaatse van de bedrijfslocatie in de toekomst andere bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgevoerd die vanwege de omvang of het type bedrijfsactiviteiten een grotere milieu-invloed hebben op de omgeving. Daarmee zouden ongewenste situaties kunnen ontstaan waarbij ter plaatse van bestaande woningen mogelijk onaanvaardbare milieuhinder optreedt. Met de gekozen bestemmingsregeling wordt een toename van de milieubelasting in de omgeving voorkomen. De inventarisatie van bedrijven inclusief specifieke bedrijfsbestemming is opgenomen in bijlage 1. In deze bijlage is tevens per bedrijfslocatie vermeld wat de bestemming is op grond van het vigerende bestemmingsplan. Voor gronden waarvoor geen specifieke bedrijfsbestemming, maar een algemene bedrijfsbestemming (B) is opgenomen, geldt dat bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt opgenomen in de bijlagen het bestemmingsplan.

In bijlage 2 zijn figuren opgenomen waarin het plangebied in delen is weergegeven. In deze figuren zijn de bedrijfslocaties inclusief de bijbehorende specifieke bedrijfsbestemming weergegeven. Voor elke bedrijfslocatie is tevens de indicatieve afstand aangegeven waarmee rekening moet worden gehouden ingeval van de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen in de toekomst. Dit betreffen de indicatieve richtafstanden zoals aangegeven in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze afstanden geven geen grenzen aan voor nieuwe ontwikkelingen, maar gelden als indicatie voor het beoordelen van de daadwerkelijke milieubelasting van een bedrijf bij voorgenomen ontwikkelingen.

Wanneer bij een ruimtelijke ontwikkeling niet kan worden voldaan aan de richtafstanden moet een beoordeling plaatsvinden op basis van de daadwerkelijke milieubelasting.

Voor veel bedrijfslocaties geldt dat er in de huidige situatie al woningen aanwezig zijn op kortere afstand dan de richtafstand. Dat betekent dat er in veel gevallen geen belemmering is voor de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, binnen de richtafstand omdat de bedrijven in hun bedrijfsvoering al rekening moeten houden met bestaande woningen op korte afstand. De kans is daarom klein dat bedrijven als gevolg van ontwikkelingen op korte afstand van de bedrijfslocaties in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In het bestemmingsplan worden ontheffingsregels opgenomen die zijn gekoppeld aan de (specifieke) bedrijfsbestemmingen op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 of activiteiten die naar aard en invloed worden geacht tot deze categorieën te behoren.

Naast de afstemming van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in het ruimtelijk spoor vindt een nadere afstemming met de omgeving plaats in het milieuspoor, bijvoorbeeld ten aanzien van geluidshinder. Dit wordt geregeld de melding in het kader van het Activiteitenbesluit of de milieuvergunning (de milieuvergunning is tegenwoordig geïntegreerd in de omgevingsvergunning).

3.1.2. Agrarische bedrijvigheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven en veehouderijbedrijven dient rekening te worden gehouden met het aspect geurhinder. Bij de ontwikkeling van geurgevoelige functies, zoals woningen, dient rekening te worden gehouden met geurnormen en minimale afstanden ten opzichte van dierverblijven van veehouderijen. Voor glastuinbouwbedrijven gelden minimale afstanden ten opzichte van woningen op grond van luchtkwaliteit en gezondheid.

Besluit landbouw milieubeheer (Blm)

~~Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op en overgeslagen. Het besluit is onder andere van toepassing op paardenhouderijen tot 50 paarden. De minimale afstanden, die volgen uit het Blm, zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Naast de in de tabel genoemde afstanden, gelden minimale afstanden tot opslag van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.~~

Vervallen, zie aanvullend onderzoek ODRU, paragraaf 2.1

~~Tabel 3.1 Minimale afstanden landbouwbedrijven (Blm)~~

	inrichting waar dieren worden gehouden	inrichting waar geen dieren worden gehouden
minimale afstand tot objecten cat. I en II	100 m	50 m
minimale afstand tot objecten cat. III, IV en V	50 m	25 m

Tabel 3.2 Indeling van objecten Besluit landbouw milieubeheer (Blm)

object categorie	omschrijving
I	1. bebouwde kom met stedelijk karakter 2. ziekenhuis, sanatorium, en internaat 3. objecten voor verblijfsrecreatie
II	1. bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving 2. objecten voor dagrecreatie
III	1. verspreid liggende niet agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent
IV	1. woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn 2. verspreid liggende niet agrarische bebouwing
V	1. woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn

Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden geldt dat ten opzichte van objecten categorie I en II een afstand van 100 m moet worden aangehouden. Ten opzichte van categorie III, IV en V geldt een afstand van 50 m.

Bij een voorgenomen uitbreiding van een bedrijf dat niet aan de minimale afstanden voldoet, geldt dat het bedrijf omgevingsvergunningplichtig wordt. Het toetsingskader voor geur wordt in dat geval gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Voor bestaande bedrijven die niet aan de minimumafstanden voldoen blijft het Blm het toetsingskader.

Wet geurhinder en veehouderij

In de Wvg zijn normen opgenomen voor een maximale geurbelasting ter plaatse van geur-gevoelige objecten. Deze geurnormen gelden voor diercategorieën waarvoor emissiefactoren zijn vastgesteld. Voor overige diercategorieën geldt een minimale afstand ten opzichte van geurgevoelige objecten van 100 m indien het object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 m indien het object is gelegen buiten de bebouwde kom. Deze afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van het dichtstbijzijnde emissiepunt. Daarnaast dient in alle gevallen te worden voldaan aan een minimumafstand van 50 of 25 m gerekend ten opzichte van de gevel van het meest nabijgelegen dierenverblijf.

Besluit glastuinbouw

In het Besluit glastuinbouw zijn minimale afstanden gegeven tussen glastuinbouwbedrijven en objecten in de omgeving. Deze afstanden zijn afhankelijk van het soort bebouwing in de omgeving. De afstanden moeten worden aangehouden in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen, waardoor in de directe omgeving van glastuinbouwbedrijven milieuhinder en gezondheidsrisico's kunnen optreden. Indien niet aan de afstanden uit tabel 3.3 kan worden voldaan, is het glastuinbouwbedrijf omgevingsvergunningplichtig.

Tabel 3.3 Aan te houden afstand tussen glastuinbouwbedrijf en object

soort objecten	aan te houden afstand	
	indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht of voor 1 mei 1996 maar na 1 oktober 2009 ontwikkeling plaatsvindt
categorie I: bijvoorbeeld aaneengesloten woonbebouwing, gevoelig object	25 m	50 m
categorie II: bijvoorbeeld niet aaneengesloten woonbebouwing, restaurant	10 m	25 m

Onderzoek

Het Besluit landbouw milieubeheer of de omgevingsvergunningplicht zijn alleen van toepassing op inrichtingen waar het houden van dieren bedrijfsmatig, in de zin van de Wet milieubeheer, plaatsvindt. Voor locaties waar het houden van dieren hobbymatig gebeurt, gelden geen minimumafstanden vanwege mogelijk geurhinder.

Vervallen, zie aanvullend onderzoek ODRU, paragraaf 2.2

Op grond van de bedrijvenlijst van de milieudienst Noord West Utrecht blijkt dat in het plangebied één inrichting voorkomt waar melkvee wordt gehouden. Dit betreft de melkveehouderij van de heer J. van Kousterik aan de Herenweg 21. Dit bedrijf voldoet in de huidige situatie aan de minimumafstand ten opzichte van de omliggende woningen die worden aangemerkt als bebouwing categorie IV (verspreid liggende niet agrarische bebouwing). Aan de Gageldijk 125 is verder een kleinschalige veehouderij aanwezig waar koeien, schapen, geiten en kippen kunnen worden gehouden. Dit bedrijf valt onder het Blm. In de huidige situatie kan niet worden voldaan aan de richtafstand uit het Blm. Zolang er echter geen ruimtelijke ontwikkeling of uitbreiding van de activiteiten plaatsvindt, is dat echter geen probleem.

In het plangebied zijn drie kleinschalige paardenhouderijen aanwezig die vallen onder het Blm (indien er sprake is van een bedrijfsmatige paardenhouderij). Het gaat om paardenhouderijen aan de Herenweg 6, Herenweg 8D en de Gageldijk 13. Daarnaast komt in het plangebied een manege voor. Het betreft manege De Gagel aan de Gageldijk 53a. Op dit bedrijf is de vergunningplicht van toepassing.

Overige agrarische bedrijven zijn tuinbouwbedrijven waarbij teelt in de open grond plaatsvindt dan wel in kassen. Voor glastuinbouwbedrijven geldt dat zij in de huidige situatie reeds aan de minimumafstanden moeten voldoen ofwel beschikken over een milieuvergunning.

3.2. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Het toetsingskader voor wegverkeerslawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder (hierna Wgh). Binnen de geluidszone van gezoneerde wegen dient voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te worden voldaan aan de normen en eisen vanuit de Wgh. De Wgh stelt dat de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï veroorzaakt door verkeer op een weg in principe niet meer dan 48 dB mag bedragen. Onder bepaalde voorwaarden kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld van 53 tot 58 dB in buitenstedelijke situaties en 63 dB in binnenstedelijke situaties. Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen moet worden getoetst of wordt voldaan aan de normen en eisen van de Wgh.

Vervallen, zie akoestisch onderzoek ODRU

Geluidszones gezoneerde wegen

~~Langs alle wegen, met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden, bevinden zich geluidszones op grond van de Wgh. Binnen de geluidszone van een gezoneerde weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh).~~

	aantal rijstroken	zonebreedte
binnenstedelijk binnen de bebouwde kom (met uitzondering van autowegen en autosnelwegen)	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
buitenstedelijk buiten de bebouwde kom, autowegen en autosnelwegen	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

Normstelling

~~In verband met de toetsing in het kader van een ruimtelijk plan wordt in de Wet geluidhinder onderscheid gemaakt in verschillende situaties. De volgende akoestische relevante situaties kunnen in een ruimtelijk plan aan de orde zijn:~~

Nieuwe situaties:

- ~~1. nieuwe woningen versus nieuwe wegen;~~
- ~~2. nieuwe woningen versus bestaande of te reconstrueren wegen;~~
- ~~3. bestaande woningen versus nieuwe wegen.~~

Reconstructie:

- ~~4. bestaande woningen versus te reconstrueren wegen.~~

~~Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder nieuwe woningen) binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag in principe niet worden overschreden. Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen) en maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels, vliesgevels of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger). Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kunnen onder bepaalde voorwaarden (een) hogere waarde(n) worden vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Maarssen. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). Wanneer de uiterste grenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of doeltreffend zijn, dienen maatregelen aan de zijde van de geluidsontvanger te worden genomen, zoals het toepassen van een dove gevel. Daarnaast dient altijd de wettelijke binnenwaarde te worden gegarandeerd. Het kan daarvoor noodzakelijk zijn dat geluidsisolerende gevelmaatregelen worden genomen. In het kader van de ruimtelijke procedures komen echter alleen de maatregelen~~

~~aan de bron of in het overdrachtsgebied aan de orde. De gevelmaatregelen komen pas aan de orde in het kader van de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling. Toetsing vindt bijvoorbeeld plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.~~

~~Dosismaat~~

~~De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (Lday-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.~~

~~Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder~~

~~Op grond van het artikel 110g van de Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor snelheden van 70 km/h en hoger geldt een aftrek van 2 dB. Deze aftrek is, tenzij anders vermeldt, toegepast.~~

Onderzoek

~~Gezoneerde wegen plangebied~~

~~Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de gezoneerde Herenweg, Gageldijk, Maarsseveensepoort, de Maarsseveensevaart en de N230 (Zuilense Ring). De Herenweg, Maarsseveense Poort en de Maarsseveensevaart hebben een binnenstedelijke ligging en kennen 1 tot 2 rijstroken. De geluidszone voor deze wegen bedraagt 200 m aan weerszijden uit de kant van de weg. De Gageldijk en de N230 hebben een buitenstedelijke ligging. De geluidszone van de Gageldijk (1 tot 2 rijstroken) bedraagt daarom 250 m. De geluidszone van de N230 (4 rijstroken) bedraagt 400 m. Het voorliggende onderzoek is enkel uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidsbelasting langs de wegen in het plangebied. Het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk maakt immers geen ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemmingen direct mogelijk. Bij de realisatie van nieuwe ontwikkelingen binnen deze geluidszones is een akoestisch onderzoek verplicht.~~

~~Akoestisch onderzoek~~

~~Het akoestisch onderzoek voor de Herenweg, Gageldijk, Maarsseveense Poort en Maarsseveensevaart is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) en conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd voor het prognosejaar 2022 omdat dit prognosejaar naar verwachting overeenkomt met de planhorizon van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk. De geluidscontouren zijn berekend met behulp van een Geomilieu-model. Op basis van de berekende geluidscontouren is bepaald welke gebieden en locaties binnen de geluidsbelastingklassen vallen van een weg. De geluidscontouren zijn weergegeven in de figuren in bijlage 3. De verkeersgegevens (in mvt/etmaal en voertuigverdeling) zijn aangeleverd door de Milieudienst Noordwest-Utrecht. Deze verkeersgegevens zijn afkomstig uit het verkeersmodel (prognosejaar 2020) regio Utrecht en zijn opgenomen in bijlage 4.~~

~~Herenweg, Maarsseveensevaart, Maarsseveense Poort~~

- ~~- De Herenweg, Maarsseveensevaart en Maarsseveense Poort zijn binnenstedelijk gelegen. Voor locaties langs deze weg die zijn gelegen binnen de bebouwde kom geldt dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn binnen de gebieden met een geluidsbelasting tussen de 48 dB en 63 dB (gele, lichtoranje en donkeroranje gebieden) onder specifieke eisen en voorwaarden en indien hogere grenswaarden worden vastgesteld.~~

Gageldijk, N230

- ~~In de gebieden met een geluidsbelasting van 48 dB of minder (groene gebieden op kaarten in bijlage 4) is geen sprake zijn van een wettelijke beperking vanuit de Wgh en een milieubelemmering.~~
- ~~In de gebieden met een geluidsbelasting tussen de 48 dB en 53 dB (gele gebieden op kaarten in bijlage 4) bij de Gageldijk en de N230, stelt de Wgh specifieke eisen en voorwaarden waaraan voldaan dient te worden en waarbij hogere grenswaarden dienen te worden vastgesteld ingeval nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zouden worden mogelijk gemaakt.~~
- ~~In de gebieden met een geluidsbelasting tussen de 53 dB en 58 dB (lichtoranje gebieden) kunnen enkel nieuwe agrarische woonbestemmingen worden gerealiseerd indien voldaan wordt aan specifieke eisen en voorwaarden en hogere grenswaarden zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.~~
- ~~In de gebieden met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB (donkeroranje, rode en paarse gebieden op kaarten in bijlage 4) zijn geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan (behalve agrarische bedrijfswoningen tot 58 dB) zonder ingrijpende geluidsreducerende maatregelen die het geluidsniveau verlagen tot minder dan de uiterste grenswaarde.~~

N230 (Zuilen Ring)

~~De N230 (Zuilen Ring) is een buitenstedelijke weg. De geluidszone van deze weg reikt tot in het plangebied. Voor deze weg geldt dat nadere planvorming en besluitvorming voor de opwaardering nog moet plaatsvinden. Daarvoor wordt eerst een milieueffectrapportage opgesteld waarin enkele alternatieven voor verbetering van de doorstroming van het verkeer op de Ring Utrecht wordt onderzocht. Om inzicht te geven in de situatie na opwaardering van de N230 tot snelweg, is gebruikgemaakt van het akoestisch onderzoek¹⁾ dat is uitgevoerd door DGRM in het kader van het MER 1^e fase voor de Ring Utrecht. In het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor een viertal alternatieven. In bijlage 5 zijn de geluidscontouren weergegeven voor de referentiesituatie in 2020 en voor de situatie 2020 na realisatie van alternatief Oost. Dit alternatief is namelijk benoemd als voorkeursalternatief dat in de tweede fase van het MER verder wordt uitgewerkt. Uit de figuren blijkt dat de er binnen het plangebied Herenweg Gageldijk enkele locaties zijn waar niet wordt voldaan aan de uiterste grenswaarde van 53 dB. Op deze locaties zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk (met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen tot 58 dB).~~

~~Bij besluitvorming over de reconstructie van de N230 zal onderzoek dienen plaats te vinden naar zogenaamde 'reconstructiesituaties' ingevolge de Wgh, waarbij de geluidstoename aan de gevels van bestaande geluidsgevoelige bestemmingen binnen het plangebied Herenweg Gageldijk niet meer dan 2 dB mag bedragen. Is er sprake van een grotere geluidstoename, dan dienen in het kader van de planontwikkeling van de N230 maatregelen te worden genomen om de geluidstoenames te beperken tot minder dan 2 dB. Eventuele geluidsreducerende maatregelen en geluidsprocedures zullen hierbij gekoppeld zijn aan het bestemmingsplan voor de N230.~~

~~In het kader van het bestemmingsplan voor het plangebied Herenweg Gageldijk hoeven geen maatregelen te worden getroffen.~~

1) DGRM, Fase 1 MER Ring Utrecht – stap 1C, Resultaten onderzoek geluid, luchtkwaliteit en gezondheid voor Hoofdwegennet, rapport V.2010.0177.01.R004, 3 juni 2004.

3.3. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar¹⁾. Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota Omgaan met risico's²⁾, in principe een norm van 10^{-6} per jaar en voor bestaande situaties 10^{-5} per jaar. Voor het GR wordt een oriënterende waarde aangehouden. Dit is een waarde waar gemotiveerd van mag worden afgeweken, het is een ijkpunt in de totale verantwoordingsplicht.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht³⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het

-
- 1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.
 - 2) Kamerstukken II 1988/89, 21 137, nr. 5). Overigens wordt in deze nota wordt over individueel in plaats van plaatsgebonden risico gesproken.
 - 3) De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:
 - 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
 - 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
 - enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden en plasbrandaandachtsgebieden uit het Basisnet Wegen en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire.

Leidingen

Voor buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals hogedruk aardgasleidingen, geldt dat rekening moet worden gehouden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Indien buisleidingen worden bestemd of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico mogelijk worden gemaakt, dient in het plan inzicht te worden gegeven in de externe veiligheidsrisico's. Dit geldt ook voor consoliderende bestemmingsplannen.

Onderzoek

Inrichtingen

In het plangebied of in de directe omgeving komen drie inrichtingen voor waarop beleid ten aanzien van externe veiligheid van toepassing is.

1. Lpg-tankstation Maarsseveen BV

~~Het lpg tankstation Maarsseveen BV, gelegen aan de Zuilense Ring, heeft een vergunde doorzet van 1.500 m³ lpg per jaar. Na uitvoering van de maatregelen uit het lpg-convenant, uiterlijk in 2010, kunnen kortere afstanden worden aangehouden voor het PR 10⁻⁶ rond het vulpunt. Deze afstanden worden al wel genoemd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) maar zijn niet op alle situaties van toepassing. Op grond van het Revi moet daarom formeel nog worden uitgegaan van de bestaande minimale afstanden tot kwetsbare objecten. Beide afstanden zijn weergegeven in onderstaande tabel. Binnen deze afstanden bevinden zich geen kwetsbare objecten.~~

Vervallen, zie aanvullend onderzoek ODRU, paragraaf 3.1

~~Tabel 3.4 Minimale afstanden tot kwetsbare objecten~~

	doorzet (m³) per jaar	afstand vanaf vulpunt (m)	afstand vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir (m)	afstand vanaf afleverzuil (m)
tot en met 2010	≥1.000	110	25	15
na 2010 (nog niet formeel)	≥1.000	40	25	15



Figuur 3.1 Risicoafstanden PR 10^{-6} lpg-tankstation Maarsseveen BV (110 m rond vulpunt)

2. Propaantank Gageldijk 77

~~Ter plaatse van een woning aan de Gageldijk 77 is een bovengrondse tank aanwezig voor de opslag van propaan met een inhoud van 5 m³. Voor deze tank geldt op grond van het activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 20 m of 25 m tot objecten waar doorgaans vele personen of verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn. In dit geval zijn maatregelen getroffen. De naastgelegen scheidingsmuur met het parkeerterrein en de oostgevel van de naastgelegen woning zijn uitgevoerd als brandmuren. De tank voldoet daarmee aan de geldende veiligheidseisen.~~

Vervallen, zie aanvullend onderzoek ODRU, paragraaf 3.1



Figuur 3.2 Veiligheidsafstand propaantank Gageldijk 77

3. Tuincentrum Vechtweelde

~~Ter plaatse van het Tuincentrum Vechtweelde, aan de Herenweg 35, vindt de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk plaats. Op grond van de omgevingsvergunning is sprake van vier bewaarplaatsen of bunkers waar de opslag van in totaal 24.950 kg vuurwerk mag plaatsvinden. Voor deze bewaarplaatsen geldt dat een veiligheidsafstand moet worden aangehouden ten opzichte van kwetsbare objecten zoals woningen. Aan deze afstanden, die volgen uit het Vuurwerkbesluit, wordt voldaan aangezien de milieuvergunning is verleend. Indien deze afstanden tot buiten de inrichtingsgrens van het tuincentrum Vechtweelde zouden reiken, is het verstandig om in het bestemmingsplan een veiligheidszone op te nemen waarbinnen de ontwikkeling van kwetsbare objecten is uitgesloten.~~

Vervallen, zie aanvullend onderzoek ODRU, paragraaf 3.1

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De wegen in het plangebied maken geen deel uit van een routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is geen sprake van externe veiligheidsrisico's in de omgeving van de Maarsseveensevaart, Herenweg en Gageldijk.

Over de N230 Zuilense Ring vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het MER 1^e fase voor de Ring Utrecht is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's in de omgeving van de N230. Uit het rapport¹⁾ blijkt dat in toekomstige situatie 2020 voor de ring ter hoogte van het plangebied (N230 Zuilense ring-Karl Marxdreef) geen sprake is van een PR 10⁻⁶-contour buiten de weg. Tevens ligt het groepsrisico ver beneden de oriënterende waarde (factor 0,017 maal de oriënterende waarde). Het invloedsgebied voor het groepsrisico is onbekend. De PR 10⁻⁸-contour, die een indicatie is voor het invloedsgebied bedraagt 75 m aan weerszijden van de weg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen in en om het plangebied is niet relevant voor het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen die wordt beheerd door de Gasunie. De kenmerken van deze leiding staan in tabel 3.5.

Tabel 3.5 Kenmerken leiding

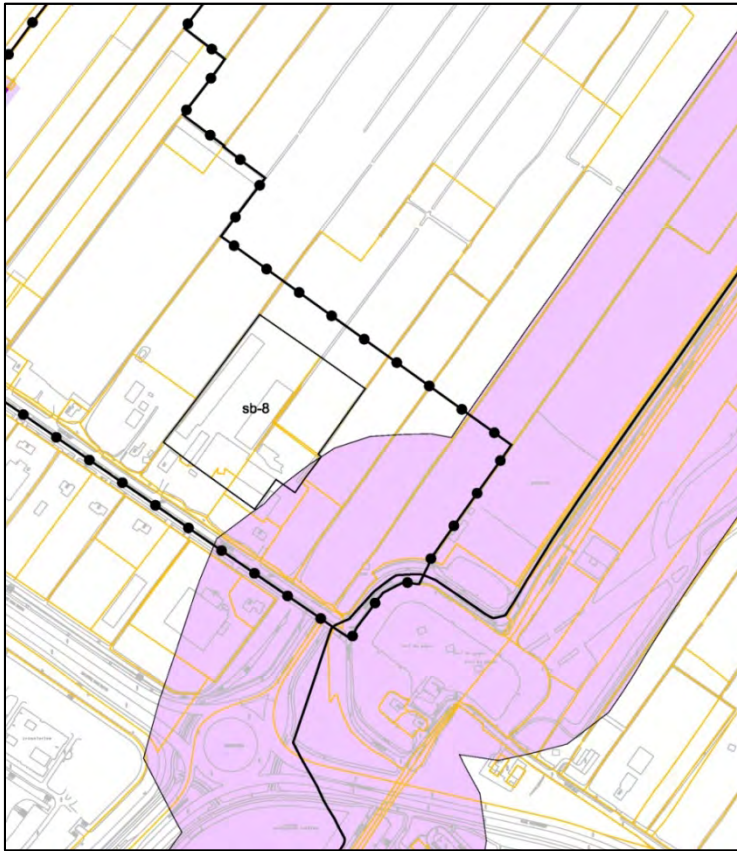
leiding	druk	diameter	afstand PR 10 ⁻⁶ -contour	invloedsgebied groepsrisico	afstand tot objecten in plangebied
aardgastransportleiding W-500-01-KR-048 Gasunie NV	40 bar	12'	0 m	140 m	circa 120 m

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.

Uit onderstaande figuur blijkt dat alleen de objecten aan de Gageldijk 131 binnen het invloedsgebied voor het GR zijn gelegen. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet ook voor consoliderende bestemmingsplannen een berekening van het PR en het GR worden uitgevoerd en moet een beperkte verantwoording van het GR worden opgenomen indien (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen in het invloedsgebied van een leiding. Gelet op de bebouwingsdichtheid binnen de inventarisatieafstand zal het GR in dit geval laag zijn en ruim beneden de oriënterende waarde zijn gelegen. Daarbij komt dat binnen het invloedsgebied voor het GR slechts een object is gelegen dat deel uitmaakt van het plangebied. De uitvoering van een risicoanalyse en ten behoeve van het bestemmingsplan wordt

1) VERDER, Mobiliteit in Midden-Nederland, MER 1^e fase Ring Utrecht, achtergrondrapport, definitief, 17 augustus 2009.

daarom niet doelmatig geacht. Dit wordt onderschreven door de milieudienst Noord-West Utrecht.



Figuur 3.3 Ligging aardgastransportleiding W-500-01-KR-048 inclusief invloedsgebied GR

3.4. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 3.6 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 3.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

- 1) De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
- 2) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit houdt in dat niet alleen wordt beoordeeld of er sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden maar dat moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van luchtkwaliteit.

Besluit niet in betekenende nate (nibm)

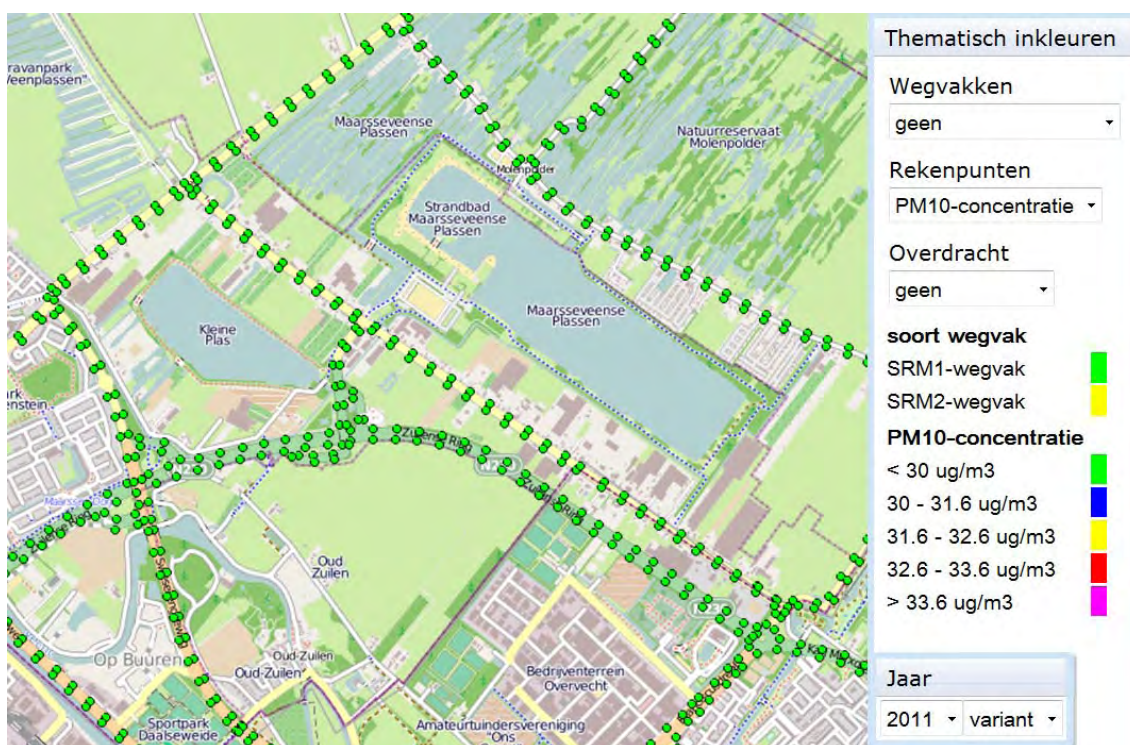
In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan of project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een effect hebben op de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Met behulp van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) kan inzicht worden gegeven in de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs maatgevende wegen. Alle wegen in en om het plangebied vormen maatgevende wegen voor luchtkwaliteit. In onderstaande figuren wordt voor deze wegen inzicht gegeven in berekende jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ in de directe omgeving van de weg.



Figuur 3.4 Concentratie NO₂ langs wegen in 2011 (www.nsl-monitoring.nl)



Figuur 3.5 Concentratie PM₁₀ langs wegen in 2011 (www.nsl-monitoring.nl)

Voor de Maarsseveensevaart, de Herenweg en de Gageldijk geldt dat vanwege de geringe verkeersintensiteit er nauwelijks een verhoging van de achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ voorkomt langs deze wegen. Uit bovenstaande figuren blijkt dat in de directe omgeving van deze wegen in het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Voor de Zuilense Ring geldt dat vanwege het aantal verkeersbewegingen de directe omgeving van de weg wel een verhoging van de achtergrondconcentraties voorkomt. Deze bijdrage aan de achtergrondconcentraties neemt af naarmate de afstand tot de weg toeneemt. Ter plaatse van het plangebied wordt daarom aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit voldaan. Dit zal ook in toekomstige jaren het geval zijn omdat de luchtkwaliteit zal verbeteren als gevolg van bronmaatregelen (schonere motoren).

3.5. Geurhinder

In het plangebied zijn enkele industriële bedrijven aanwezig die relevant zijn voor het aspect geurhinder. Voor deze bedrijven geldt dat zij op grond van de Wet milieubeheer of het Activiteitenbesluit beste beschikbare technieken moeten toepassen waarmee geurhinder in de omgeving van de bedrijven zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het aspect geurhinder wordt niet nader onderbouwd, omdat het ontstaan van nieuwe geurhinder wordt voorkomen met de gekozen bestemmingsregeling die is omschreven in paragraaf 3.1. Het uitoefenen van andere activiteiten dan op grond van de specifieke bestemming wordt aangegeven in het bestemmingsplan is slechts mogelijk nadat daarvoor ontheffing is verleend.

3.6. Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor nieuwe gevallen van bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, geldt dat een volledige sanering dient te worden uitgevoerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op gronden te worden gerealiseerd die geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Bij functiewijzigingen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Bodemfunctieklassenkaart

De gemeente Maarssen beschikt over een bodemfunctieklassenkaart die is vastgesteld voor het totale grondgebied van de gemeente. Bij bodemsaneringen wordt de terugsaneerwaarde bepaald door de bodemfunctieklasse die behoort bij de locatie. De voorkomende bodemfunctieklasse in het plangebied Herenweg-Gageldijk is 'wonen'. Deze functieklasse is toegekend aan de lintbebouwing langs de Herenweg. Het overige deel van het plangebied is niet ingedeeld in een bodemfunctieklasse. Gelet op het bodemgebruik valt een groot deel eveneens in de bodemfunctieklasse 'wonen'. Voor deze bodemfunctieklasse geldt dat lichte verontreinigingen aanvaardbaar zijn tot aan de Maximale Waarden die in het Besluit bodemkwaliteit zijn vastgelegd.



VERKLARING:



gebied dat ingedeeld is in bodemfunctieklasse Wonen



niet ingedeeld gebied (bodemfunctieklasse is afhankelijk van de bestemming uit het bestemmingsplan en is "Landbouw/Natuur" of "Wonen")

Figuur 3.6 Bodemkwaliteitsklassenkaart plangebied Herenweg-Gageldijk

Onderzoek

Het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk maakt geen functiewijzigingen direct mogelijk. Het plan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren historisch of een volledig verkennend bodemonderzoek. Bij het opstellen van eventuele wijzigingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij wel sprake is van een functiewijziging, moet worden beoordeeld of een historisch bodemonderzoek of een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen dient in de meeste gevallen een actueel verkennend bodemonderzoek te worden ingediend.

Alhoewel het plan geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek wordt in dit milieuraapport inzicht gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Er is namelijk sprake van een relatief groot aantal potentieel verdachte locaties.

Dat zijn locaties waar op grond van (voormalig) bodemgebruik wordt vermoed dat de bodem verontreinigd kan zijn geraakt maar waar nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Het gaat naast activiteiten en opslagen om slootdempingen omdat de herkomst van het slootdempingsmateriaal vaak niet bekend is.

Verder komen in het plangebied 21 locaties voor waar in het verleden (ernstige) bodemverontreinigingen zijn aangetoond door middel van onderzoek. Deze locaties zijn aangemeld en bekend bij de provincie Utrecht. In onderstaande tabel zijn deze locaties weergegeven inclusief de beoordeling van de gevallen en de vervolgacties.

Tabel 3.7 Overzicht geregistreerde Wbb locaties (bodemloket provincie Utrecht)

Bron: Bodemloket provincie Utrecht, bijgewerkt tot 13 december 2010)			
Adres	Wbb-code UT 0333/...	Status beoordeling	Vervolg
Gageldijk 2	00108	Ernstig, urgentie niet bepaald	Voldoende onderzocht
Gageldijk 7-9	00122	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren saneringsevaluatie
Gageldijk bij nr. 9	00202	?	Voldoende onderzocht
Gageldijk 11	00183	Potentieel ernstig	Uitvoeren saneringsevaluatie
Gageldijk 31	00172	Niet ernstig	Uitvoeren nader bodemonderzoek
Gageldijk 43	00171	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader bodemonderzoek
Gageldijk 69	00194	Potentieel ernstig	Uitvoeren sanering
Gageldijk 79	00173	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren sanering
Gageldijk 91	00144	Niet ernstig	Voldoende onderzocht
Gageldijk 119	00081	Potentieel ernstig	Uitvoeren historisch onderzoek
Gageldijk 121	00078	Ernstig, urgentie niet bepaald	Uitvoeren sanering
Gageldijk 127	00195	Potentieel ernstig	Uitvoeren oriënterend onderzoek
Herenweg 3a	00110	Niet ernstig	Voldoende onderzocht
Herenweg 5-7	00145	Niet ernstig	Voldoende onderzocht
Herenweg 12	00139	Potentieel urgent	Uitvoeren historisch onderzoek
Herenweg 30	00062	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Voldoende onderzocht
Herenweg 60	00077	Potentieel spoed	Uitvoeren nader bodemonderzoek
Herenweg 64	00147	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader bodemonderzoek
Maarsseveensevaart 90	00113	Ernstig, urgentie niet bepaald	Registratie restverontreiniging
Maarsseveensevaart 92	00016	Potentieel urgent	Opstellen saneringsplan
Maarsseveensevaart 92 (gedempte sloot)	00174	Potentieel urgent	Uitvoeren nader bodemonderzoek

Voor het plangebied Herenweg-Gageldijk geldt voor veel percelen dat de bodemkwaliteit slechter is dan op grond van de functie is vereist. Dit vormt een aandachtspunt bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Op grond van de resultaten die zijn weergegeven in hoofdstuk 3 worden conclusies getrokken over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Milieuhinder van niet-agrarische bedrijvigheid

Voor het bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd van bedrijven in het plangebied. Voor alle bedrijven is een specifieke bedrijfsbestemming opgenomen. De lijst met bedrijven inclusief specifieke bestemming en bestemming op grond van het vigerend bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 2. Deze inventarisatie kan, na aanpassing, worden verwerkt in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan worden ontheffingsregels opgenomen die zijn gekoppeld aan de bedrijfsbestemmingen op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 of activiteiten die naar aard en invloed worden geacht tot deze categorieën te behoren. Daarvoor moet in het bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten worden opgenomen die is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Zie ook
aanvullend
onderzoek
ODRU

Milieuhinder van agrarische bedrijven

De verkenning heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De huidige aanwezige bedrijven kunnen worden bestemd.

Zie ook
aanvullend
onderzoek
ODRU

Wegverkeerslawaaï

~~Ten behoeve van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op wegen in het plangebied en op de nabijgelegen N230. De resultaten zijn weergegeven in de vorm van contourenkaarten. Voor de N230 (Zuilen Ring) is gebruikgemaakt van een recent uitgevoerd onderzoek in het kader van het MER 1e fase voor de Ring Utrecht. Uit het onderzoek naar de geluidsbelasting langs de wegen in het plangebied en langs de N230 blijkt dat op enkele locaties de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk is wanneer hogere waarden worden vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) direct mogelijk, zodat het vaststellen van hogere waarden nu niet aan de orde is. Het geluidsrapport biedt enkel inzicht in de geluidssituatie. Dit is waardevol in verband met mogelijke toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling.~~

Vervallen, zie
aanvullend
onderzoek
ODRU

~~Voor de N230 geldt dat de geluidsbelasting op enkele locaties in het plangebied in 2020 mogelijk meer dan 53 dB bedraagt waardoor de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet zonder meer mogelijk is. Wanneer de opwaardering van de N230 daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, zal ten behoeve van dat bestemmingsplan onderzoek moeten worden gedaan naar maatregelen als blijkt dat er sprake is van een toename van meer dan 2 dB ter plaatse van bestaande woningen.~~

Externe veiligheid

In het plangebied zijn drie risicovolle inrichtingen aanwezig. In de omgeving van de risico-bronnen dient rekening te worden gehouden met de afstand tot de PR 10^{-6} -contour en de veiligheidsafstand. Binnen deze zones mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt.

Voor de hogedrukaardgasleiding geldt dat op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een risicoanalyse moet worden uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Carola. In het ontwerpbestemmingsplan moet tevens een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld waarin het advies van de regionale brandweer moet worden verwerkt.

Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk maakt geen ontwikkelingen mogelijk die het uitvoeren van luchtkwaliteitsberekeningen noodzakelijk maken. In het bestemmingsplan dient enkel inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit. Dat inzicht kan bijvoorbeeld worden gegeven met behulp van de monitoringstool die behoort bij het NSL (www.nsl-monitoring.nl). Gelet op de resultaten wordt geconcludeerd dat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geurhinder

Vanwege de gekozen bestemmingsregeling voor gronden met een bedrijfsbestemming is er geen kans op het ontstaan van nieuwe geurhinder. Nadere afstemming met de omgeving vindt plaats in het milieuspoor door middel van een omgevingsvergunning of een melding in het kader van het activiteitenbesluit.

Bodem

Het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk maakt geen functiewijzigingen mogelijk waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zou zijn. De algemene indruk is dat de bodemkwaliteit op veel locaties slechter is dan op grond van de huidige functie wordt vereist. Bodemkwaliteit vormt daarom een aandachtspunt bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.



bijlagen

Bijlage 1 Bedrijfsinventarisatie

1

Bedrijfsactiviteiten

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	bestem- mingsrege- ling (sb)	omschrijving	vigerend bestem- mingsplan
Maarsseveensevaart	84	JLP Beheer en advies B.V.	B	-	B
Maarsseveensevaart	88b	Combi Isolatiebedrijf B.V.	sb-1	bouwbedrijf/aannemersbedrijf	B
Maarsseveensevaart	90	Caravanbedrijf Verhoef Maarssen	sb-20	caravanbedrijf	B(c)
Maarsseveensevaart	90a	Johan Hofland Tuin en Parkmachines	sb-2	handel en reparatie (exclusief auto's en motorfietsen)	B
Maarsseveensevaart	92	Ammerlaan Wegvervoer V.O.F.	sb-3	goederenwegvervoerbedrijf zonder opslag van goederen	B(t)
Herenweg	1	gemeente Maarssen	sb-	nutsvoorziening	-
Herenweg	2	gemeente Maarssen	sb-	nutsvoorziening	-
Herenweg	3	gemeente Maarssen	sb-	nutsvoorziening	-
Herenweg	4	gemeente Maarssen	sb-	nutsvoorziening	-
Herenweg	7	Aannemers & Loonbedrijf A. Verkuil en zoon	sb-4	bouwbedrijf/aannemersbedrijf	B
Herenweg	10	Tuinmetamorfose Hoveniersbedrijf	sb-5	hoveniersbedrijf	Ba(h)
Herenweg	12	Brombo Maarssen	sb-2	handel en reparatie (exclusief auto's en motorfietsen)	B
Herenweg	15	Audioart	sb-6	vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en dergelijke inclusief reparatie	B
Herenweg	24	CWS- boco Nederland B.V.	sb-7	bedrijfsverzameling	B(bv)

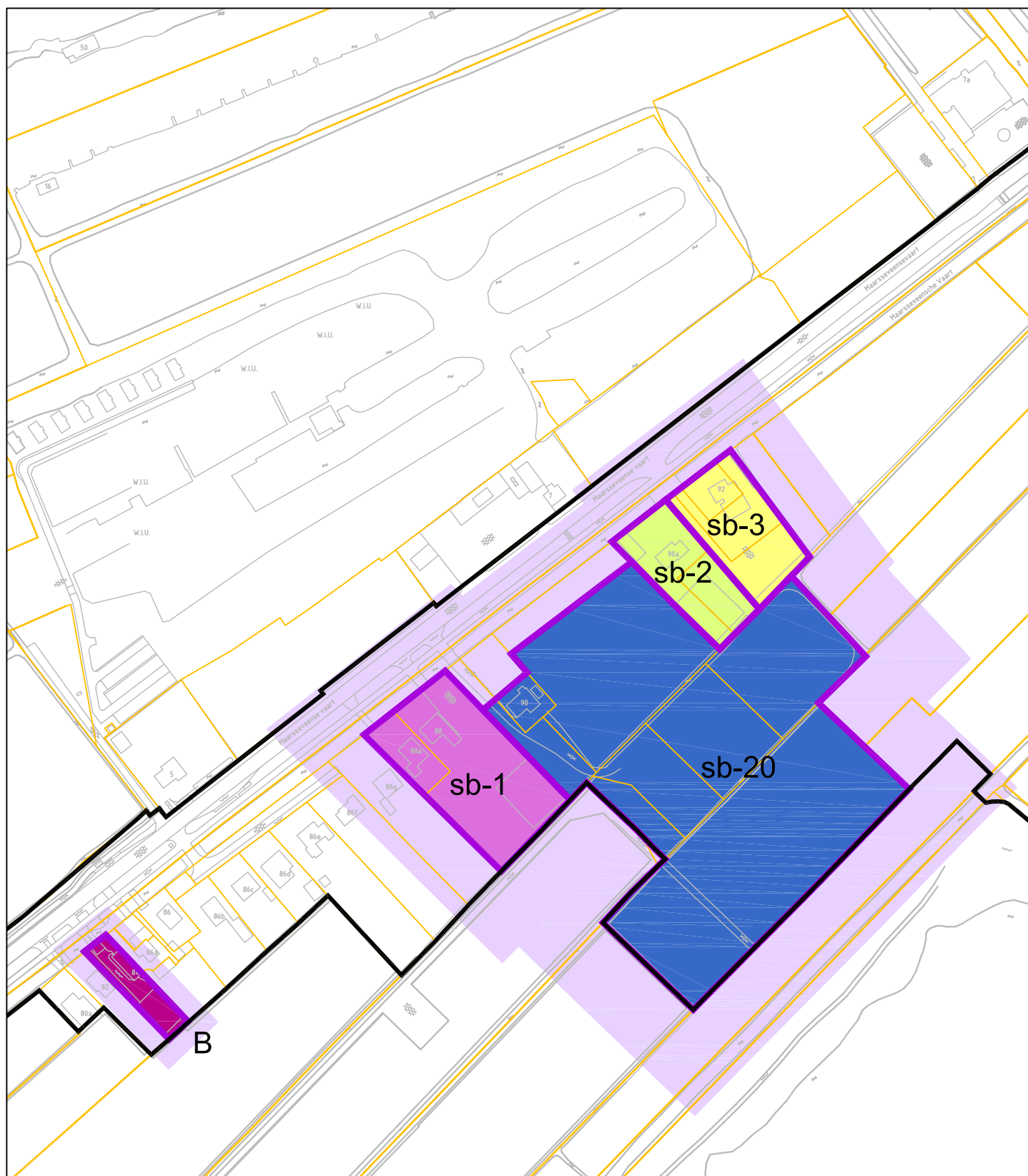
straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	bestem- mingsrege- ling (sb)	omschrijving	vigerend bestem- mingsplan
Herenweg	24	Yaro internationale tentoonstellingbouw	sb-7	bedrijfsverzameling	B(bv)
Herenweg	24	Waterbeheersing Handelonderneming BV	sb-7	bedrijfsverzameling	B(bv)
Herenweg	24	Pintsch Aben B.V.	sb-7	bedrijfsverzameling	B(bv)
Herenweg	25	Roelvink	sb-5	hoveniersbedrijf	Ba(h)
Herenweg	35	Tuincentrum Vechtweelde B.V.	sb-21	tuincentrum	Ba(tc)
Herenweg	40	ChemFlow Doseertechniek B.V.	sb-4	bouwbedrijf/aannemersbedrijf	B
Herenweg	40	Handelsbedrijf/ voorheen Schildersbedrijf Stijlaart	sb-4	bouwbedrijf/aannemersbedrijf	B
Herenweg	40	H. van der Drift	sb-8	caravanstalling	B
Herenweg	achter 42	Opslagbedrijf - bedrijfsnaam onbekend	sb-12	opslag- en transportbedrijf	B(o)
Herenweg	42	Roelvink VOF	sb-5	hoveniersbedrijf	Ba(h)
Herenweg	60	Expeditiebedrijf Verhoef	sb-3	goederenwegvervoerbedrijf zonder opslag van goederen	W +parkeren vrachtauto's
Herenweg	64	Verhuur opslagruimte	sb-9	verhuur opslagruimte	B(o)
Herenweg	66	gemeente Maarssen	sb-	nutsvoorziening	-
Herenweg	66	Autoschadeherstelbedrijf Lugtenburg B.V.	sb-10	autoschadeherstelbedrijf inclusief plaatwerken en/of verfspuiten	B
Gageldijk	1	Henrijo Meubelen	sb-11	groothandel en handelsbemiddeling	B(bv)
Gageldijk	1	Firma. Joh. Niekerk en Zonen	sb-12	opslag- en transportbedrijven	B(bv)
Gageldijk	1	Expl. Mij. Middenhoek B.V.	sb-12	opslag- en transportbedrijven	B(bv)
Gageldijk	1	American Food Service B.V.	sb-11	groothandel	B(bv)
Gageldijk	1	Exploitatie maatschappij Ouderhoek B.V.	sb-12	opslag- en transportbedrijf	B(bv)
Gageldijk	2	Bluemink Kozijnen Maarssen B.V.	sb-13	houtbewerkingsbedrijf	B(bv)(hb)
Gageldijk	2	Thomas Dix Trappenfabriek	sb-13	houtbewerkingsbedrijf	B(bv)(hb)
Gageldijk	2	Bouwbedrijf Van den Engel B.V.	sb-4	bouwbedrijf/aannemersbedrijf	B(bv)(hb)
Gageldijk	2	REMU	sb-	nutsvoorziening	-

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	bestem- mingsrege- ling (sb)	omschrijving	vigerend bestem- mingsplan
Gageldijk	3	Transportbedrijf Verhoef	sb-12	opslag- en transportbedrijven	B(bv)
Gageldijk	8	Remu	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	9	TCW Groep B.V.	sb-11	groothandel	B(bv)
Gageldijk	9	Aannemersbedrijf Stekelenburg BV	sb-4	bouwbedrijf/aannemersbedrijf	B(bv)
Gageldijk	11	Autoschadebedrijf Linthorst	sb-10	autoschadeherstelbedrijf inclusief plaatwerken en/of verfspuiten	B(bv)
Gageldijk	11	Remu	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	25	gemeente Maarssen	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	31	Kuijf transport	sb-12	opslag- en transportbedrijf	B(t)
Gageldijk	35	Griffioen	sb-5	hoveniersbedrijf	Ba(h)
Gageldijk	41	Remu	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	43	Niscar Parts Center	sb-14	autohandel en -reparatie (zonder plaatwerken en verfspuiten)	B
Gageldijk	53a	P. de Jong	sb-14	autohandel en -reparatie (zonder plaatwerken en verfspuiten)	Rs(m)
Gageldijk	53	P. E. Bouw	sb-15	timmerwerkplaats	B
Gageldijk	55	Klasse Klassiek	sb-10	autoschadeherstelbedrijf inclusief plaatwerken en/of verfspuiten	B
Gageldijk	67	Caravanopslag O. Post	sb-8	caravanstalling	B(co)
Gageldijk	69	Auto Geran	sb-14	autohandel- en reparatie (zonder plaatwerken en verfspuiten)	B(g)
Gageldijk	77a	Ammerlaan transporten Maarssen B.V.	sb-12	opslag- en transportbedrijf	B(t)
Gageldijk	79	Auto Man Utrecht	sb-10	autoschadeherstelbedrijf inclusief plaatswerken en/of verfspuiten	B(g)
Gageldijk	79	Gebro Scooters B.V. en Gebro Vuurwerk B.V.	sb-2	handel en reparatie (exclusief auto's en motorfietsen)	B(g)
Gageldijk	81	WOK 'De Mallejan'	Horeca	geen bedrijf	H(p)
Gageldijk	83	Venus B.V.	sb-16	afvalbewerking en -verwerking	B(av)

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	bestem- mingsrege- ling (sb)	omschrijving	vigerend bestem- mingsplan
Gageldijk	83	gemeente Maarssen	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	87	Smootax	sb-17	autoverhuurbedrijf	B(ta/t)
Gageldijk	89	Hoek TransMission B.V.	sb-12	opslag- en transportbedrijf	B
Gageldijk	89	Birdy Design	sb-18	kunststofverwerking (zonder fenolharsen)	B
Gageldijk	89	Mbu Loodgietersbedrijf	sb-4	bouwbedrijf/aannemersbedrijf	B
Gageldijk	91	Jansen T.M.I. B.V.	sb-19	meubelfabriek	B(mc)
Gageldijk	95	Caravanstalling De Toerist	sb-8	caravanstalling	B(co)
Gageldijk	95	Tesselcars	sb-14	autohandel en -reparatie (zonder plaatwerken en verfspuiten)	B(co)
Gageldijk	97	Remu	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	115	Power Motors	sb-2	detailhandel en reparatie (exclusief auto's en motoren)	B(g)
Gageldijk	117	Remu	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	123	Remu	sb-	nutsvoorziening	-
Gageldijk	127	Schuurman Caravanstalling B.V	sb-8	caravanstalling	B(co)

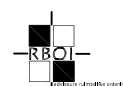
Bijlage 2 Figuren bedrijfslocaties

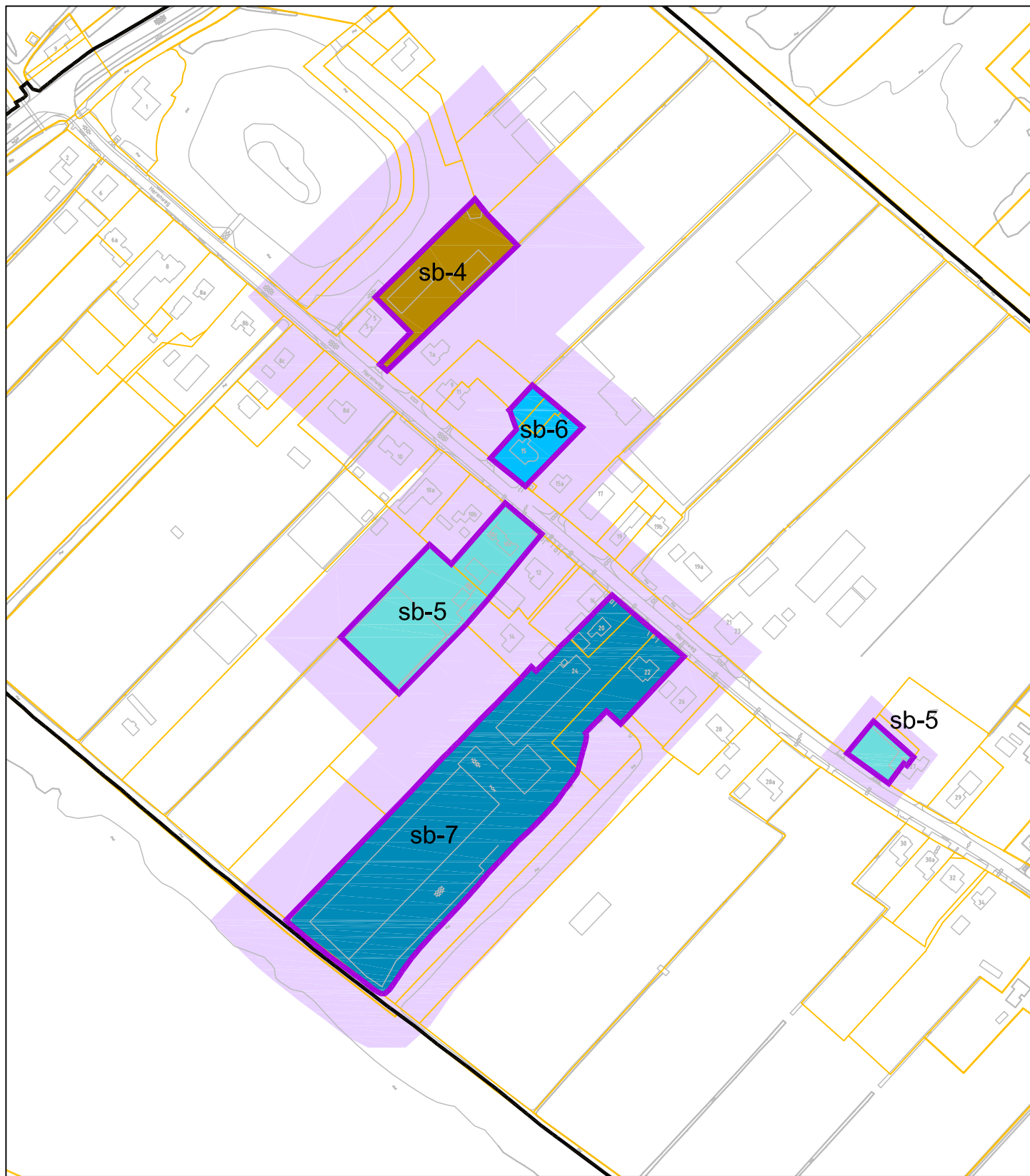
1



Blad 1 bedrijven - Maarssseveense Vaart 7-92

sb-1	sb-8	sb-15
sb-2	sb-9	sb-16
sb-3	sb-10	sb-17
sb-4	sb-11	sb-18
sb-5	sb-12	sb-19
sb-6	sb-13	sb-20
sb-7	sb-14	sb-21
		richtafstand VNG

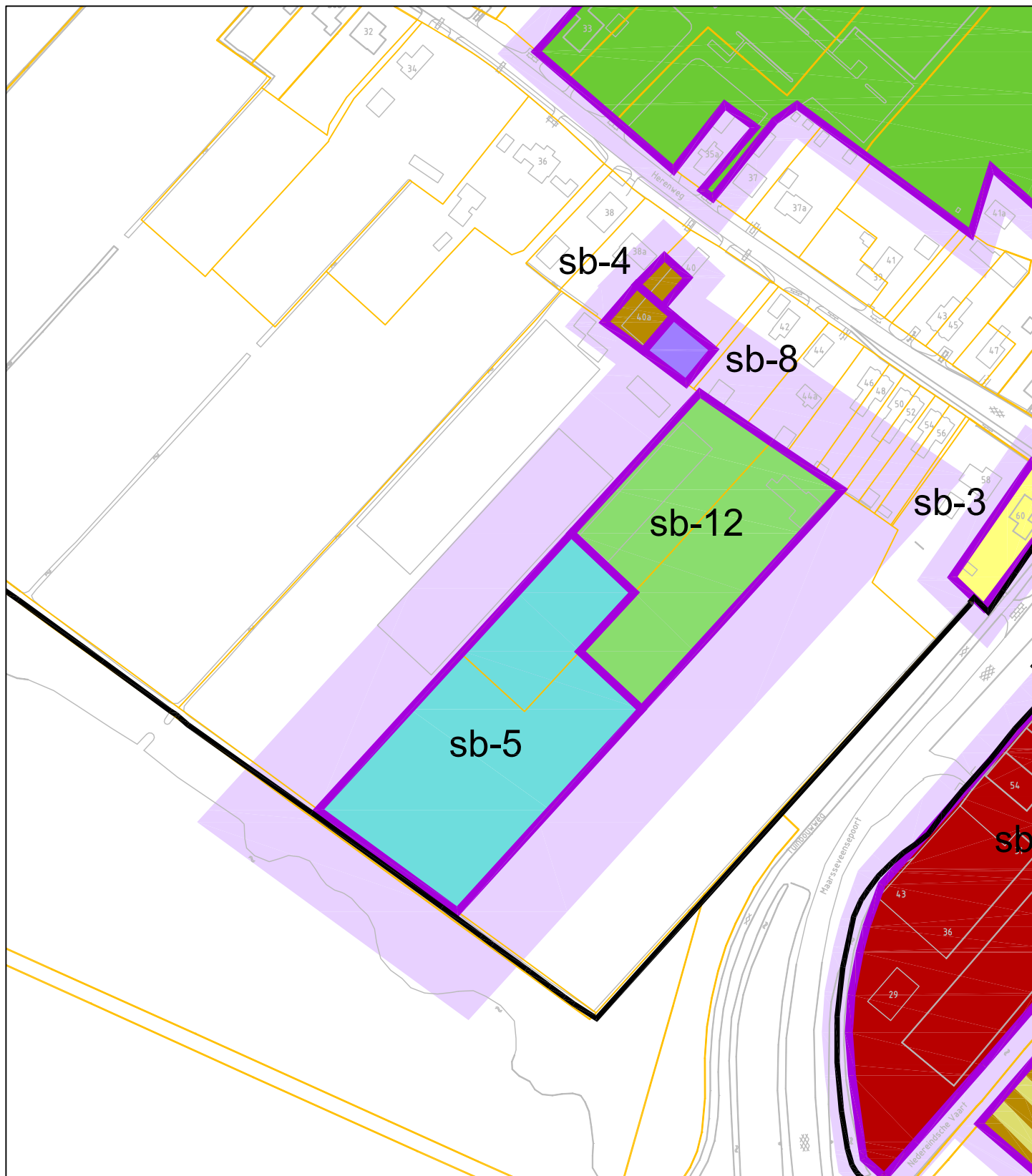




Blad 2 bedrijven - Herenweg 5-27

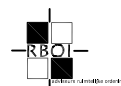
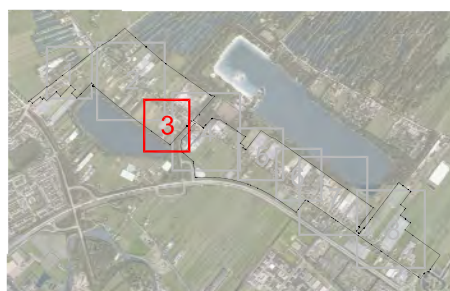
sb-1	sb-8	sb-15
sb-2	sb-9	sb-16
sb-3	sb-10	sb-17
sb-4	sb-11	sb-18
sb-5	sb-12	sb-19
sb-6	sb-13	sb-20
sb-7	sb-14	sb-21
		richtafstand VNG

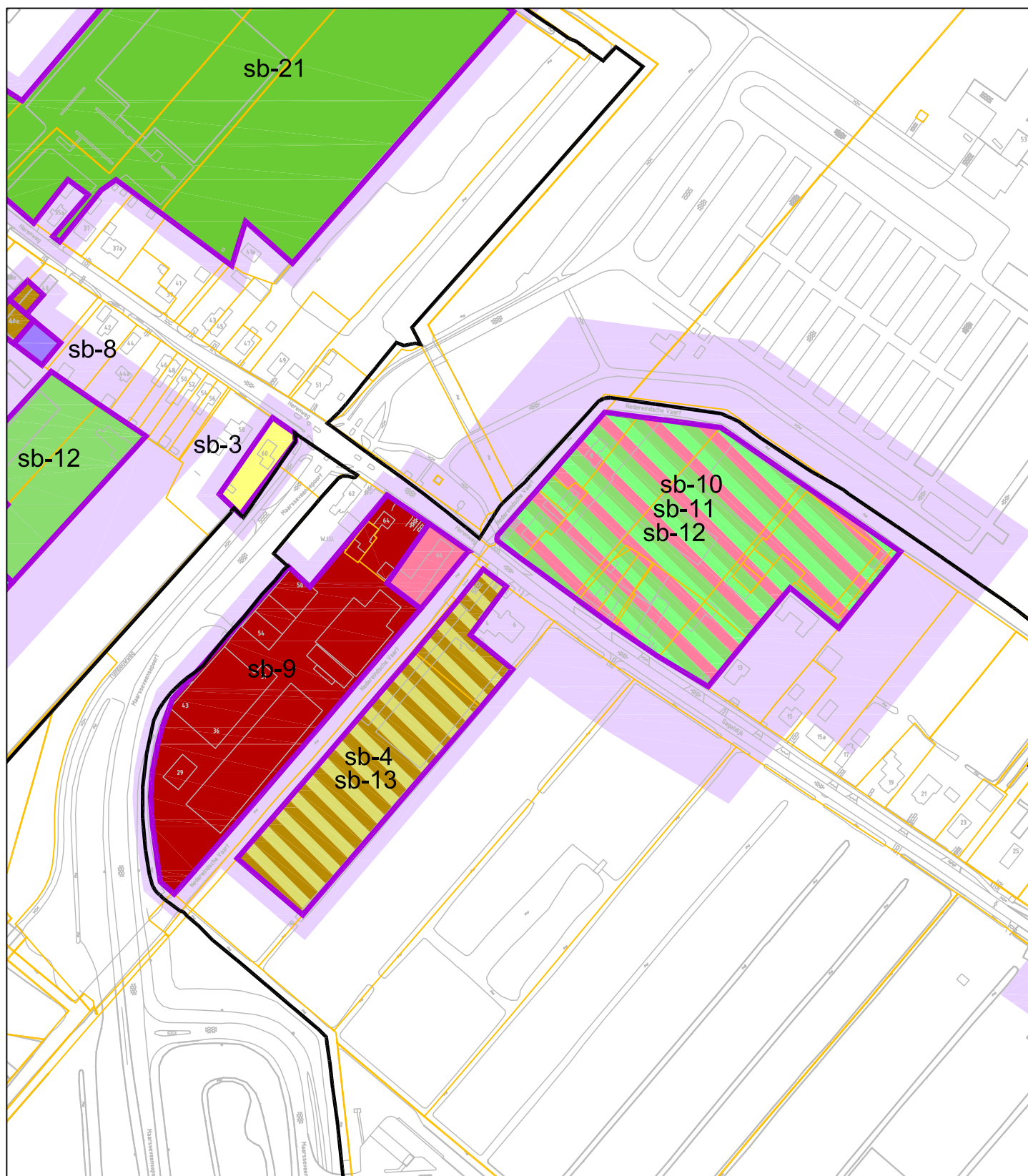




Blad 3 bedrijven - Herenweg 38-44a

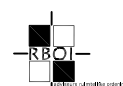
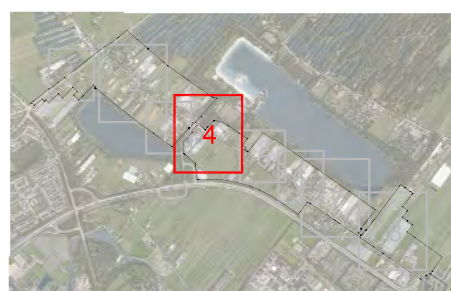
sb-1	sb-8	sb-15
sb-2	sb-9	sb-16
sb-3	sb-10	sb-17
sb-4	sb-11	sb-18
sb-5	sb-12	sb-19
sb-6	sb-13	sb-20
sb-7	sb-14	sb-21
		richtafstand VNG

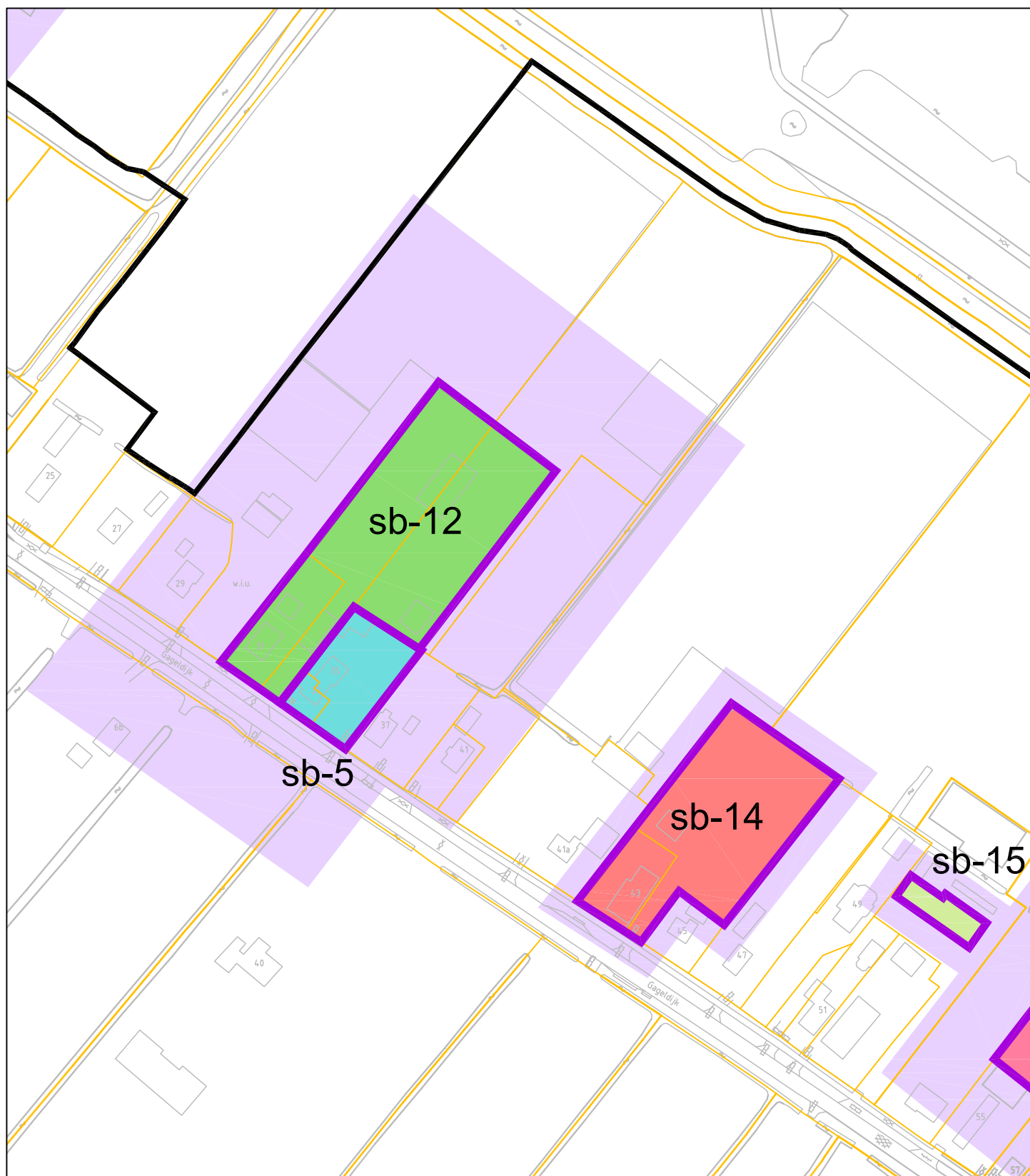




Blad 4 bedrijven - Herenweg 60-Gageldijk 13

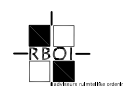
sb-1	sb-8	sb-15
sb-2	sb-9	sb-16
sb-3	sb-10	sb-17
sb-4	sb-11	sb-18
sb-5	sb-12	sb-19
sb-6	sb-13	sb-20
sb-7	sb-14	sb-21
		richtafstand VNG

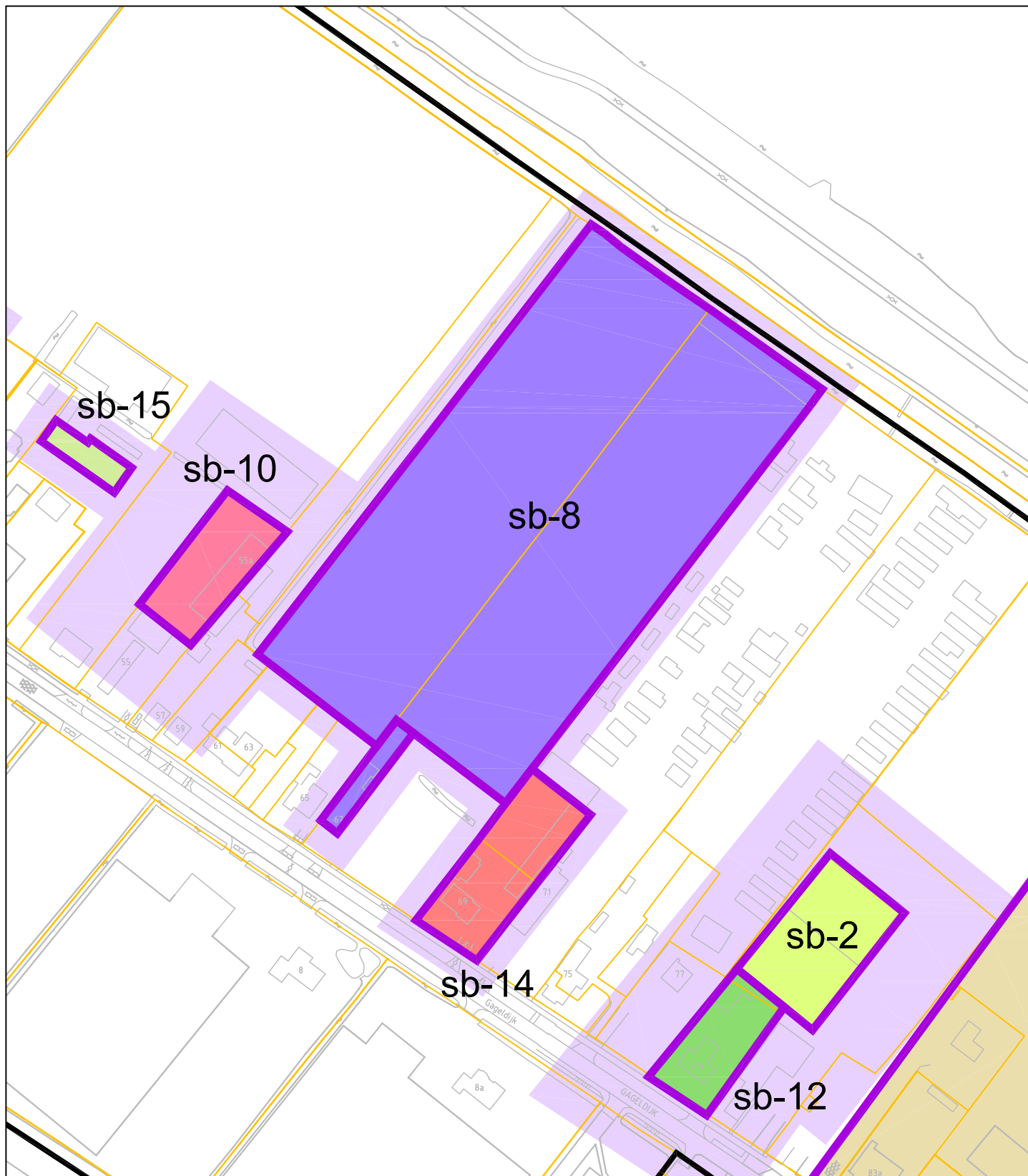




Blad 5 bedrijven - Gageldijk 31-51

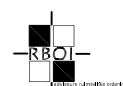
sb-1	sb-8	sb-15
sb-2	sb-9	sb-16
sb-3	sb-10	sb-17
sb-4	sb-11	sb-18
sb-5	sb-12	sb-19
sb-6	sb-13	sb-20
sb-7	sb-14	sb-21
		richtafstand VNG

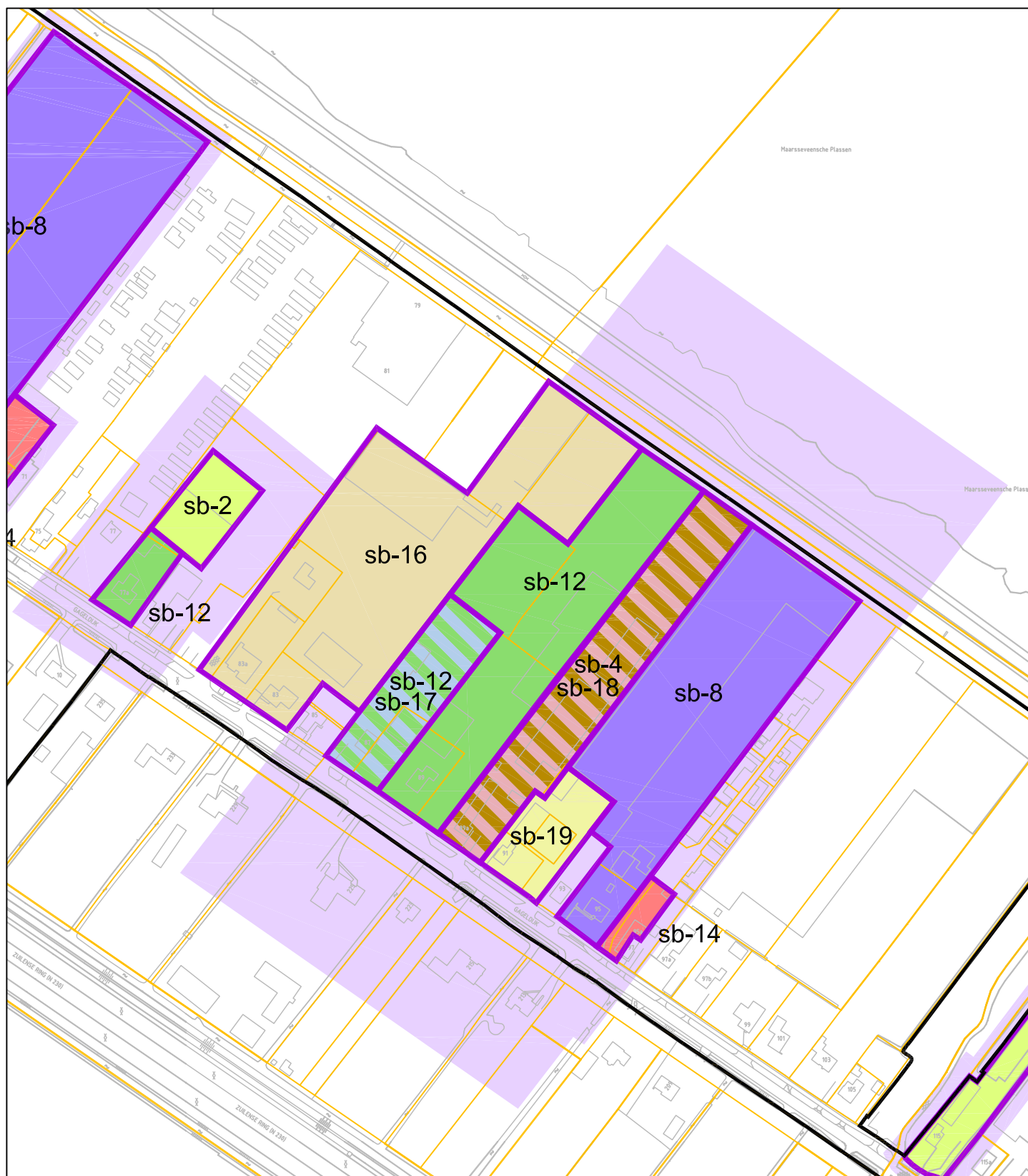




Blad 6 bedrijven - Gageldijk 53-79

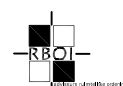
sb-1	sb-8	sb-15
sb-2	sb-9	sb-16
sb-3	sb-10	sb-17
sb-4	sb-11	sb-18
sb-5	sb-12	sb-19
sb-6	sb-13	sb-20
sb-7	sb-14	sb-21
		richtafstand VNG

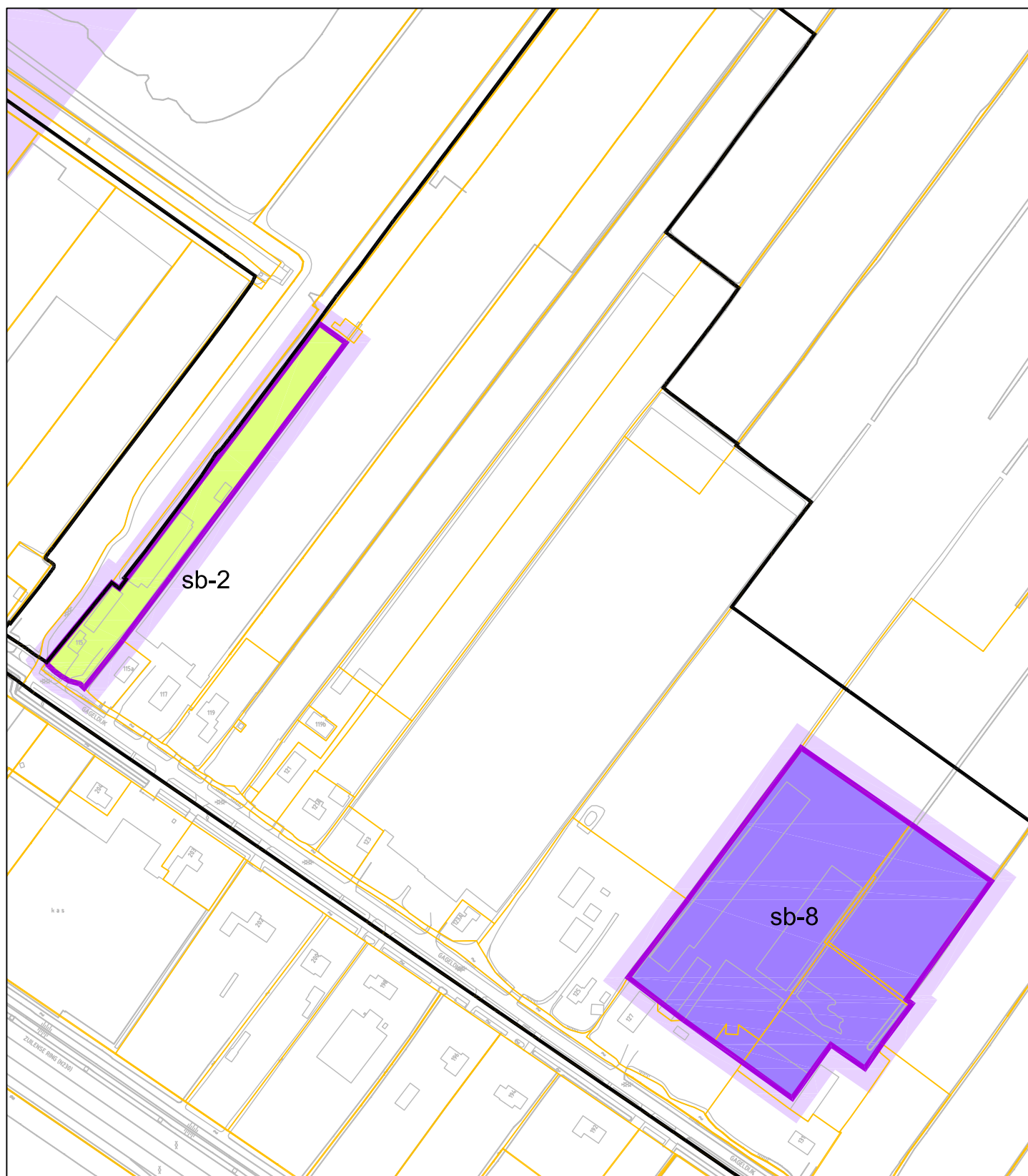




Blad 7 bedrijven - Gageldijk 77a-95a

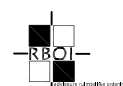
sb-1	sb-8	sb-15
sb-2	sb-9	sb-16
sb-3	sb-10	sb-17
sb-4	sb-11	sb-18
sb-5	sb-12	sb-19
sb-6	sb-13	sb-20
sb-7	sb-14	sb-21
		richtafstand VNG



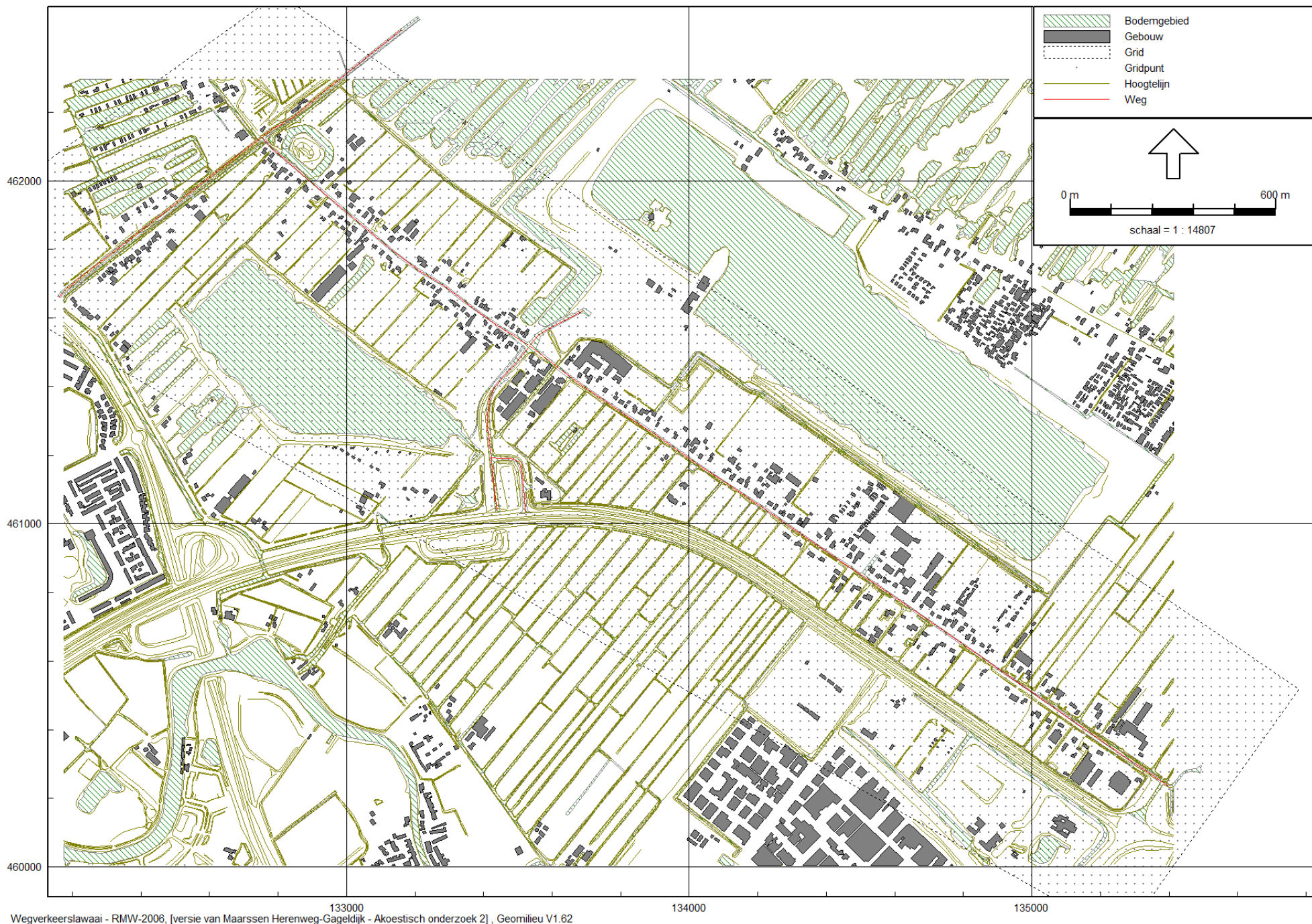


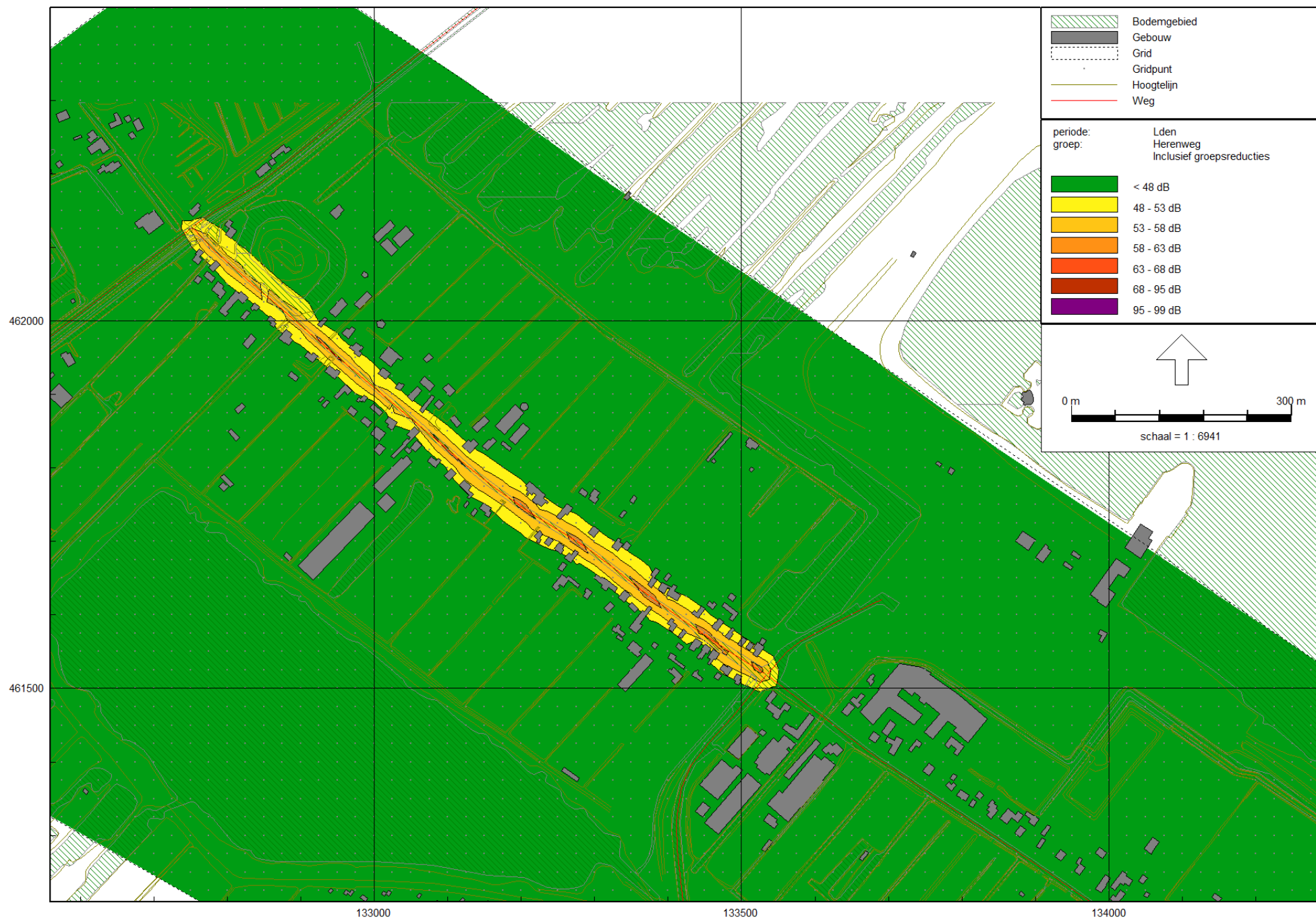
Blad 8 bedrijven - Gageldijk 115-131

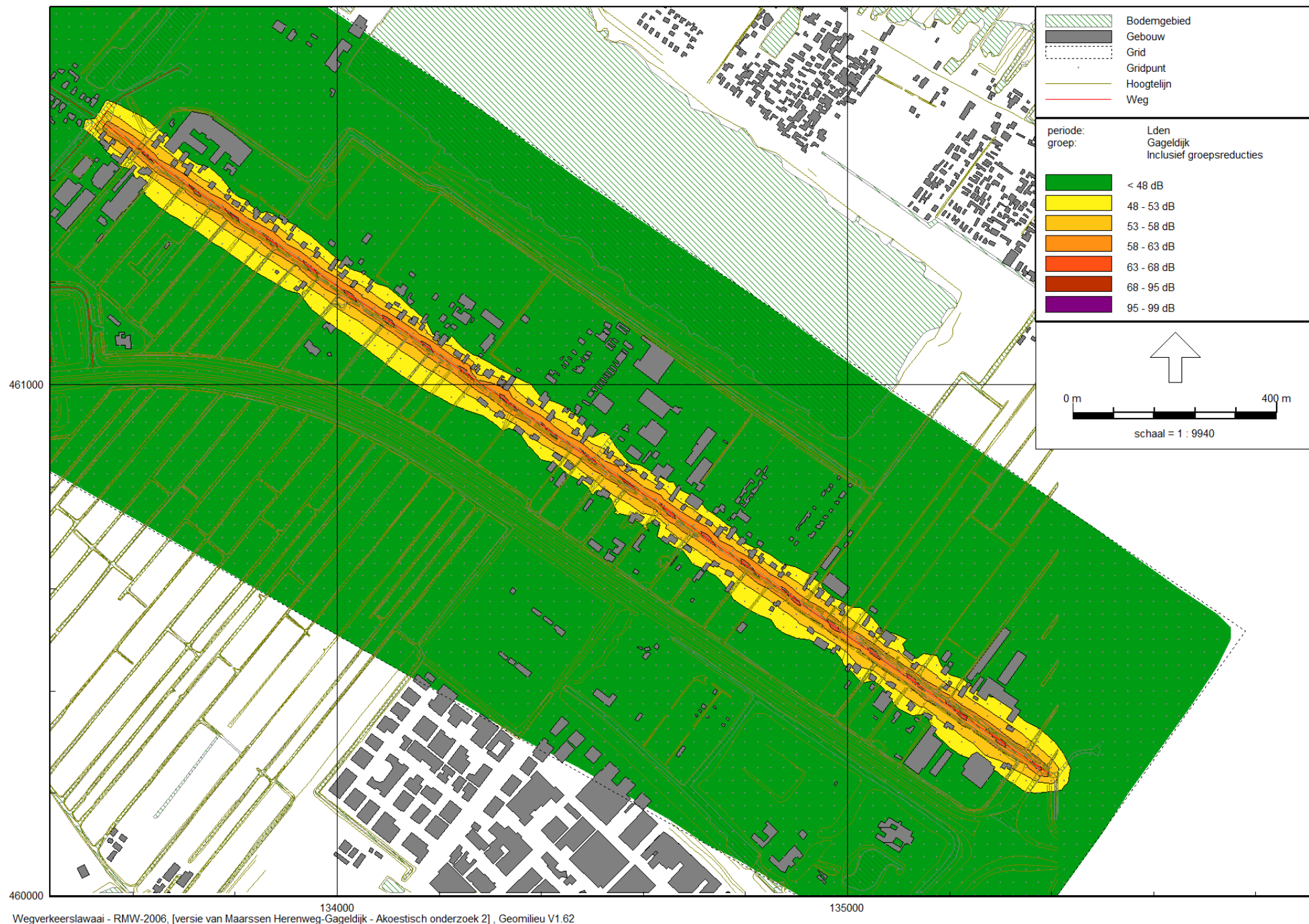
 sb-1	 sb-8	 sb-15
 sb-2	 sb-9	 sb-16
 sb-3	 sb-10	 sb-17
 sb-4	 sb-11	 sb-18
 sb-5	 sb-12	 sb-19
 sb-6	 sb-13	 sb-20
 sb-7	 sb-14	 sb-21
		 richtafstand VNG



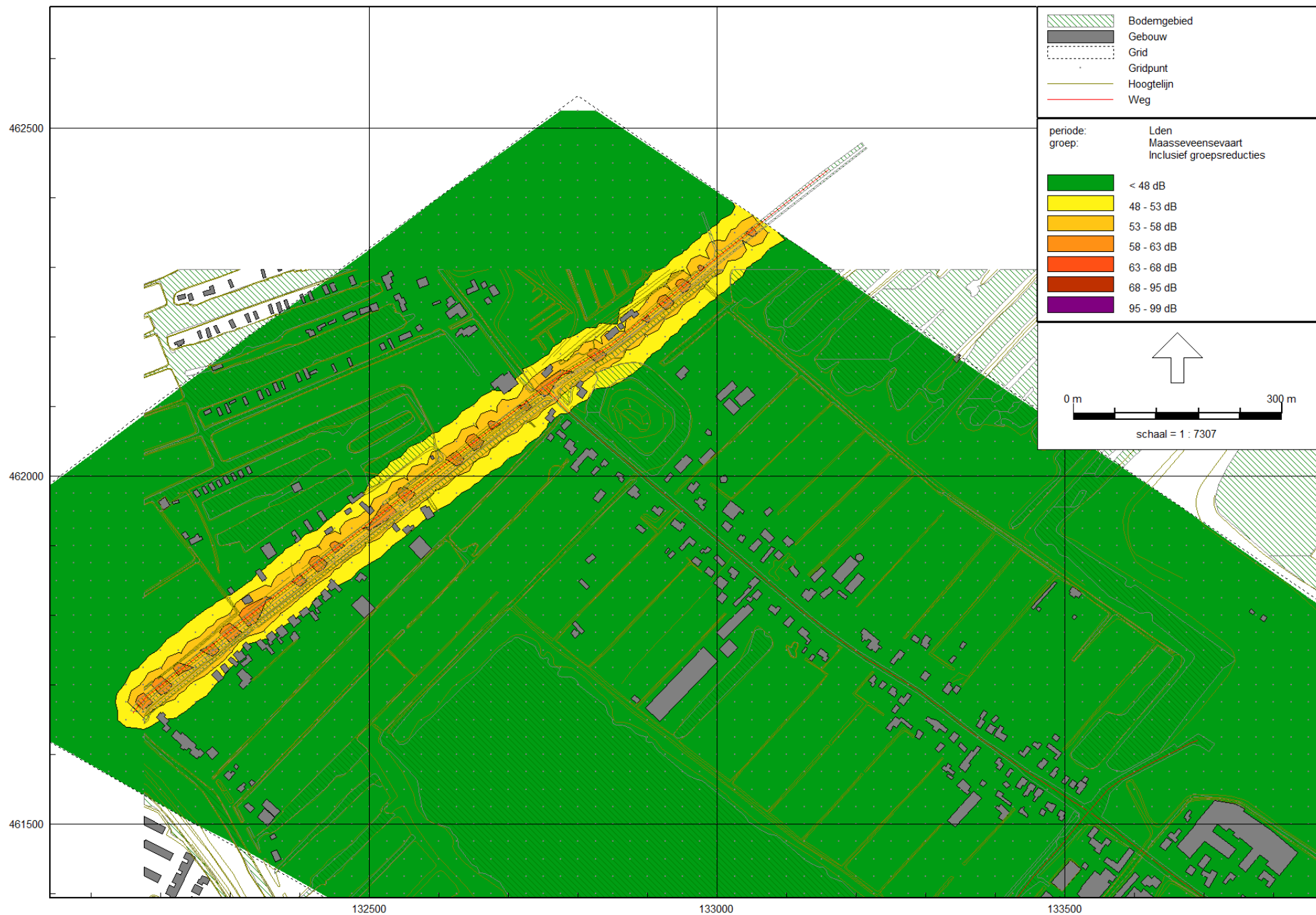
Bijlage 3 Geluidscontouren wegen plangebied ¹











Bijlage 4 Verkeersgegevens

1

Tabel B4.1 Verkeersgegevens wegen plangebied (verkeersmodel regio Utrecht)

weg	2022 (mvt/etmaal)
Herenweg (van Maarsseveense Poort tot halverwege de Herenweg)	2.200
Herenweg (van Maarsseveensevaart tot halverwege de Herenweg)	1.400
Gageldijk	5.200
Maarsseveense Poort	5.800
Maarsseveensevaart (tussen de Herenweg en de Landweg)	3.200
Maarsseveensevaart (van de Herenweg tot halverwege de Maarsseveensevaart ter hoogte van de bushalte)	3.700
Maarsseveensevaart (van halverwege de Maarsseveensevaart ter hoogte van de bushalte tot Sweserengseweg)	4.200

Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar 2022 (voor wegverkeerslawaaï) is gebruik gemaakt van de prognosecijfers voor 2020 waarbij is uitgegaan van een autonome groei van 1,0% per jaar.

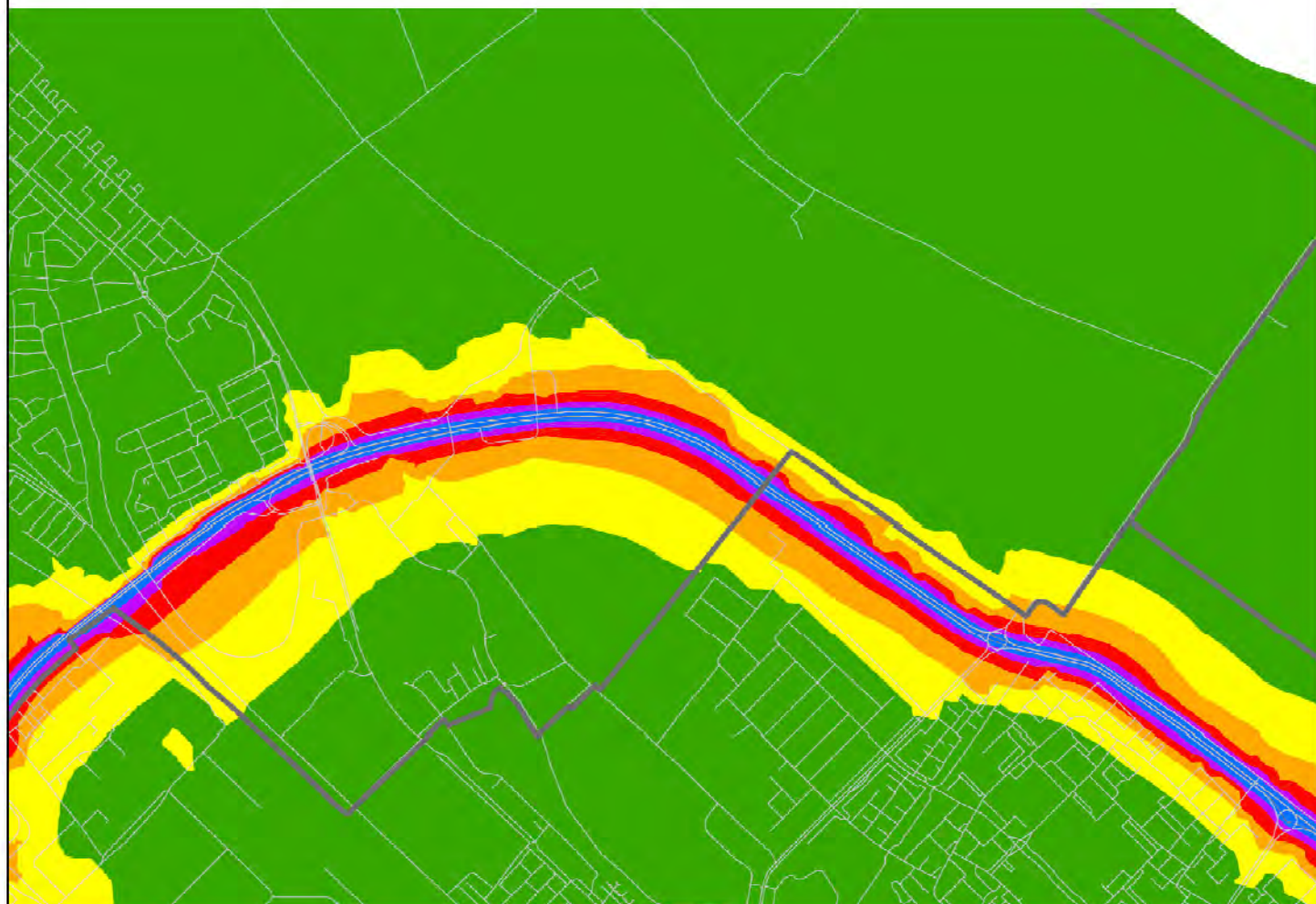
Tabel B4.2 Verkeersgegevens N230

weg	2020 (mvt/etmaal)
N230 Zuilense Ring (referentiesituatie 2020)	66.700
N230 Zuilense Ring (alternatief Oost)	70.700

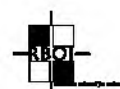
De verkeersgegevens waarmee is gerekend voor de N230 zijn, evenals de geluidscontouren, overgenomen uit het akoestisch onderzoek van DCMR dat is uitgevoerd ten behoeve van de MER 1^e fase voor de Ring Utrecht (zie paragraaf 3.2).

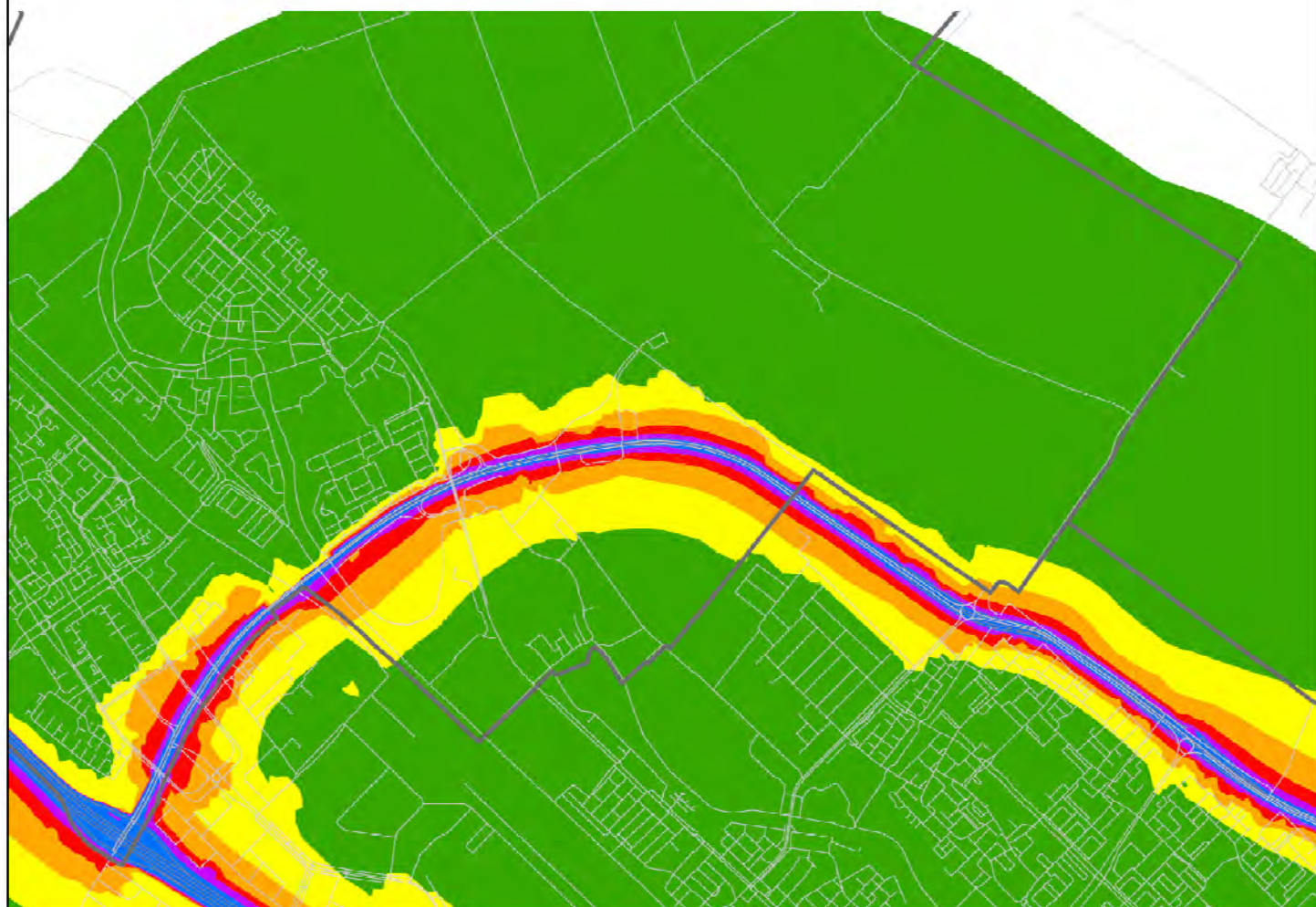
Bijlage 5 Geluidscontouren N230

1

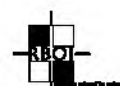


Figuur
Geluidscontour N230 Referentiesituatie 2020
MER 1e fase Ring Utrecht





Figuur
Geluidscontour N230 Alternatief Oost
MER 1e fase Ring Utrecht



Bijlage 2

Aanvullend milieुरapport Herenweg – Gageldijk

Aanvullend milieu-onderzoek
bestemmingsplan Herenweg-
Gageldijk
Gemeente Stichtse Vecht

Definitief

Omgevingsdienst regio Utrecht
25 januari 2013
STV1310.A001

opgesteld door	Wim Cats
beoordeeld door	Katrien Kouwenberg

akkoord

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Bedrijven en milieuzonering	4
2.1	Activiteitenbesluit	4
2.2	Onderzoek	5
3.	Externe veiligheid	6
3.1	Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).....	6
3.2	Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving.....	6
3.3	Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.....	7
3.4	Conclusie externe veiligheid	7
BIJLAGE 1.	Bedrijfsinventarisatie agrarische bedrijven	8
BIJLAGE 2.	Bedrijfsinventarisatie industriële bedrijven.....	9

1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk heeft het RBOI milieu-onderzoeken verricht. De gemeente heeft de Omgevingsdienst gevraagd om dit onderzoek op de aspecten bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid aan te vullen. Deze aanvullingen zijn in dit onderzoek opgenomen.

2. Bedrijven en milieuzonering

De tekst hieronder onder de kop Activiteitenbesluit vervangt de paragraaf “Besluit landbouw milieubeheer” in het rapport van het RBOI.

2.1 Activiteitenbesluit

Houden van dieren

Op 1 januari 2013 is de wijziging van het Activiteitenbesluit in werking getreden en is het Activiteitenbesluit ook van toepassing geworden op agrarische bedrijven en op glastuinbouwbedrijven. Het Besluit landbouw milieubeheer en het Besluit glastuinbouw milieubeheer zijn hiermee komen te vervallen. Het Activiteitenbesluit is van toepassing op alle veehouderijen behoudens de veehouderijen die vallen onder de werking van de IPPC-richtlijn (Integrated Pollution Prevention and Control). Deze veehouderijen met meer dan 40.000 stuks pluimvee, 2000 vleesvarkens of 750 zeugen blijven, naast de vergunningplichtige bedrijven zoals aangewezen in onderdeel 8.3 van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), vergunningplichtig. Voor de vergunningplichtige veehouderijen zijn de artikelen opgenomen in hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit rechtstreeks werkend met uitzondering van artikel 3.5.8.

In het Activiteitenbesluit zijn artikelen opgenomen ter voorkoming van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij. In artikel 3.118 is opgenomen dat voor gebieden waarvoor een verordening op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij is vastgesteld, de hierin vastgestelde geurnormen of minimale afstanden in de plaats komen van de in de artikelen 3.115 tot en met 3.117 gestelde normen en afstanden.

Voor het gebied is een geurverordening in voorbereiding.

Oprichten, uitbreiden of wijzigen van dierverblijven van dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, is mogelijk als wordt voldaan aan de in artikel 3.115 van het Activiteitenbesluit vastgestelde geurnorm. De gemeente Stichtse Vecht is gelegen in een niet-concentratiegebied zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. Voor een dergelijk gebied gelden de volgende geurbelastingen op geurgevoelige objecten in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³):

Omgeving	Geurnorm
Bebouwde kom	2,0
Buiten bebouwde kom	8,0

Oprichten, uitbreiden of wijzigen van dierverblijven van dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, is mogelijk als wordt voldaan aan de in artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit vastgestelde minimale afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelige object.

Omgeving	Minimale afstand
Bebouwde kom	100 meter
Buiten bebouwde kom	50 meter

De minimale afstand tussen de buitenzijde van een diervverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object (gevel – gevel) is vastgesteld in artikel 3.119 van het Activiteitenbesluit.

Omgeving	Minimale afstand
Bebouwde kom	50 meter
Buiten bebouwde kom	25 meter

Deze afstanden zijn niet middels een gemeentelijke verordening te verkleinen.

Uitbreiding of wijziging van een veehouderij is alleen mogelijk indien aan de hiervoor genoemde geurnorm of minimale afstand wordt voldaan.

Glastuinbouw

Zoals hiervoor aangegeven vallen ook glastuinbouwbedrijven onder de werking van het Activiteitenbesluit en is het Besluit glastuinbouw milieubeheer vervallen. De vergunningplicht voor glastuinbouwbedrijven die op minder dan 10 meter van een woning van derden of op minder dan 25 meter van aaneengesloten woonbebouwingen zijn gelegen, is hiermee vervallen.

2.2 Onderzoek

Het Activiteitenbesluit of de omgevingsvergunningplicht is alleen van toepassing op inrichtingen waar het houden van dieren in de zin van de Wet milieubeheer, bedrijfsmatig of als in een omvang als zijnde bedrijfsmatig plaatsvindt. Voor locaties waar het houden van dieren hobbymatig gebeurt, gelden geen minimumafstanden vanwege mogelijke geurhinder.

Op grond van de bedrijvenlijst van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat in het plangebied één inrichting voorkomt waar melkrundvee wordt gehouden. Dit betreft de melkrundveehouderij van de heer J. van Kouterik aan de Herenweg 21. Dit bedrijf voldoet in de huidige situatie niet aan de minimumafstand ten opzichte van de omliggende geurgevoelige objecten (woning Herenweg 19). Na het vaststellen van het in ontwikkeling zijnde geurbeleid voldoet het bedrijf wel aan de vereiste afstanden.

In het plangebied zijn twee kleinschalige paardenhouderijen gelegen aan de Herenweg 6 en 8d. Tijdens een controle in 2008 is gebleken dat er 5 paarden worden gehouden op het adres Herenweg 6 en 3 paarden aan de Herenweg 8d. Het houden van paarden wordt op beide locaties niet gezien als bedrijfsmatig in de zin van de Wet milieubeheer of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is. Daarnaast komt in het plangebied een manege voor. Het betreft manege De Gagel aan de Gageldijk 53a.

Overige agrarische bedrijven zijn (glas)tuinbouwbedrijven waarbij teelt in de open grond plaatsvindt dan wel in kassen.

3. Externe veiligheid

3.1 Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi.

Er is in de directe omgeving van het plangebied één bedrijf gevestigd dat valt onder Bevi, namelijk het LPG-tankstation aan de Maarsseveense Poort 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 voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Doorzet (m ³ LPG) per jaar	Afstand vanaf vulpunt (m)	Afstand vanaf ondergronds reservoir	Afstand vanaf afleverzuil (m)
>1.000	110	25	15

De contour rondom het vulpunt valt in het plangebied. Daarbinnen zijn echter geen (beperkt) kwetsbare objecten bestemd.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald in het invloedsgebied. De invloedsgebieden zijn eveneens opgenomen in Revi.

Afstand vanaf vulpunt (m)	Afstand vanaf ondergronds reservoir (m)
150	150

De contouren rondom het vulpunt en het reservoir vallen in het plangebied. Daarbinnen zijn echter geen bestemmingen gelegen waarbinnen aanwezigheid van personen moet worden verwacht. Het plangebied levert geen bijdrage aan het groepsrisico.

3.2 Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

In het plangebied zijn twee bedrijven aanwezig met een overig veiligheidsrisico, namelijk Tuincentrum Vechtweelde aan de Herenweg 35 en een propaantank op Gageldijk 77.

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.

Voor de bewaarplaatsen geldt een veiligheidsafstand van 20 meter voorwaarts. Deze afstand blijft binnen de inrichtingsgrenzen.

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.

Voor de bewaarplaatsen geldt een veiligheidsafstand van 8 meter voorwaarts. Deze afstand blijft binnen de inrichtingsgrenzen.

Propaantank Gageldijk 77

Er gelden afstandseisen op grond van het Activiteitenbesluit. Deze afstandseisen moeten worden nageleefd. Controle op de naleving van deze afstandseisen vindt plaats in het kader van milieutoezicht door de Omgevingsdienst. Er worden met dit bestemmingsplan geen bestemmingen toegestaan die (nieuwe) belemmeringen oproepen voor de veiligheidsafstanden van de propaantank. Ruimtelijke regulering vanwege risico's is dan niet nodig

3.3 Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de risicokaart ligt er bij het plangebied een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden moet worden. Dit betreft een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Het onderzoek van RBOI van 24-06-2011 aangaande deze leiding geeft voldoende informatie om het bestemmingsplan op te stellen. Dit onderdeel hoeft niet te worden herschreven.

3.4 Conclusie externe veiligheid

Er zijn geen risicovolle activiteiten uit dit onderzoek naar voren gekomen die een belemmering vormen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Geadviseerd wordt de risiccontouren rondom het LPG-tankstation alsmede de belemmeringenstroken ter weerszijden van de gasleiding op plankaart en in planregels vast te leggen.

BIJLAGE 1. Bedrijfsinventarisatie agrarische bedrijven

Straat	Nr.	Naam	Omschrijving	Opmerking
Gageldijk	8	Pot	Glastuinbouw	
Gageldijk	8	Kwekerij Visser - Vleuten	Glastuinbouw	
Gageldijk	29	Verheul	Glastuinbouw	Krijgt bestemming caravanstalling / wonen
Gageldijk	37	Jongerus	Akkerbouw, open grondteelt	
Gageldijk	53a	Manege De Gagel	Paardenhouderij	Bedrijfsmatig houden van paarden
Gageldijk	91	Kwekerij Veronica	Glastuinbouw	
Gageldijk	115	Kwekerij Verheul	Glastuinbouw	
Gageldijk	121	Ammerlaan	Glastuinbouw	
Gageldijk	123	De Groot	Glastuinbouw	Krijgt bestemming caravanstalling / wonen
Herenweg	3	Maatschap Post	Boomkwekerij	
Herenweg	6	Schalkwijk	Paardenhouderij	Hobbymatig (3 paarden)
Herenweg	8d	Post	Paardenhouderij	Hobbymatig (8 paarden)
Herenweg	10c	Tuinmetamorfose	Hoveniersbedrijf	
Herenweg	15a	Griffioen	Glastuinbouw	
Herenweg	19b	Van Ieperenburg	Glastuinbouw	
Herenweg	21	Van Kouterik	Melkrundveehouderij	Bedrijfsmatige melkrundveehouderij
Herenweg	25	Roelvink	Hoveniersbedrijf	
Herenweg	28	Elsing	Akkerbouw, open grondteelt	
Herenweg	29	Van Ieperenburg	Akkerbouw, open grondteelt	
Herenweg	38a	Elsing of Verdonk Tuinen	Glastuinbouw	
Herenweg	42	Roelvink	Hoveniersbedrijf	
Herenweg	ong	Perceel met agrarische bestemming + gt	Geen bebouwing	Tegenover nr 55
Maarsseveensevaart	80a	De Groot groenten en fruit	Glastuinbouw	De verhuurde kassen vallen buiten het plangebied.

BIJLAGE 2. Bedrijfsinventarisatie industriële bedrijven

Straat	Nr.	Naam	Omschrijving	Opmerking
Herenweg	7	Aannemers- & loonbedrijf Verkuil en zoon	Industrieel	
Herenweg	12	Gebro Motoren	Industrieel	
Herenweg	14	H. de Groot Hekwerken	Industrieel	Is in oktober 2012 als bedrijfsmatig beoordeeld.
Herenweg	15	Audioart	Industrieel	
Herenweg	21	WTL Cleaning BV		
Herenweg	24, 24A	Mivino	Bedrijfsverzamelgebouw	Was nog niet bij ODRU bekend
Herenweg	24, 24A	Wandel & Golterman Kommunikationstechnik	Bedrijfsverzamelgebouw	Was nog niet bij ODRU bekend
Herenweg	24, 24A	CWS-boco Nederland BV	Bedrijfsverzamelgebouw	
Herenweg	24, 24A	Yari Int. Tenstoonstellingsbouw	Bedrijfsverzamelgebouw	
Herenweg	24, 24A	Waterbeheersing Handelonderneming BV	Bedrijfsverzamelgebouw	
Herenweg	24, 24A	Pintsch Aben BV	Bedrijfsverzamelgebouw	
Herenweg	24, 24A	Chemflow Doseertechniek BV	Bedrijfsverzamelgebouw	In lijst plan nog op huisnr. 40
Herenweg	24, 24A	Plevier Watersport		Ook Herenweg 6a. Was nog niet bij ODRU bekend
Herenweg	35	Tuincentrum Vechtweelde BV	Overig	
Herenweg	40	Handelsbedrijf (voorheen Schildersbedrijf Stijlaart)	Industrieel	
Herenweg	40c	Autohandel Lakhal	Industrieel	
Herenweg	42a	Opslagruimte	Geen gegevens	Achter nr 42
Herenweg	45	D.A. Mulder BV	Postadres	Heeft in plan een woonbestemming
Herenweg	50	Bisschop Bouwtechniek BV	Postadres	Heeft in plan een woonbestemming
Herenweg	52	Schildersbedrijf Rietveld	Postadres	Heeft in plan een woonbestemming
Herenweg	60	Expeditiebedrijf Verhoef	Postadres	Heeft in plan een woonbestemming
Herenweg	64	Verhuur opslagruimte	Bedrijfsverzamelgebouw	
Herenweg	66	Autoschadeherstel Lugtenburg BV	Industrieel	
Gageldijk	1	Homatra B.V.	Transportbedrijf en verhuur van bedrijfsruimten	

Gageldijk	2	De Graaf Metaalwerken	Industrieel	
Gageldijk	2	Trappenfabriek Thomas Dix	Industrieel	
Gageldijk	2	Bouwbedrijf Van de Engel BV	Industrieel	
Gageldijk	2	Bleumink Kozijnen Maarssen BV	Industrieel	
Gageldijk	3	Transportbedrijf Verhoef		Zie ook Herenweg 60
Gageldijk	4	Amourette	Horeca	
Gageldijk	7	Leegstaand		
Gageldijk	9	Water2drink		Was nog niet bij ODRU bekend
Gageldijk	9	American Food Service	Transportbedrijf (levensmiddelen)	
Gageldijk	9	TCW Groep BV	Industrieel	
Gageldijk	9	Aannemersbedrijf Stekelenburg BV	Industrieel	
Gageldijk	11	Autoschadebedrijf Linthorst	Industrieel	
Gageldijk	11	Hebo Banketbakkerij	Industrieel	
Gageldijk	31	Kuijf Transport	Transportbedrijf	
Gageldijk	35	Van de Veer Elektrotechniek	Industrieel	
Gageldijk	43	Niscar Parts Center	Industrieel	
Gageldijk	53	De Jong	Autobedrijf	
Gageldijk	53	P.E. Bouw	Timmerwerkplaats	
Gageldijk	55a	Klasse Klassiek	Autobedrijf	
Gageldijk	67	Caravanopslag Post	Stalling	
Gageldijk	69	Auto Geran	Autobedrijf	
Gageldijk	71	Camping Nooitgedacht BV	Recreatie	
Gageldijk	77	Brouwer	Recreatie	
Gageldijk	77a	Ammerlaan Transporten Maarssen BV	Transportbedrijf	
Gageldijk	79	Gebro Scooters Snor-en bromfietsen	Industrieel	
Gageldijk	79	Mobile Carfix	Autobedrijf	
Gageldijk	79	Amgro Maarsen BV	Kantoor???	
Gageldijk	79	Airco Frans	Autobedrijf	
Gageldijk	81	Wok De Mallejan	Horeca	
Gageldijk	83	Dutch Eco BV		Was nog niet bij ODRU bekend
Gageldijk	83	Geromy BV	Uitgeverij	Was nog niet bij ODRU bekend
Gageldijk	83	Venus BV	Afvalbewerkings-, sorteer- en verwerkingsbedrijf	
Gageldijk	87	Smootax	Taxibedrijf	
Gageldijk	89	Mbu Loodgietersbedrijf	Industrieel	
Gageldijk	89	Hoek Transmission BV	Transportbedrijf	Wakker Trucks
Gageldijk	89a	Birdy Design	Industrieel	

		Kunststoffen		
Gageldijk	91	Jansen T.M.I. BV	Houtbewerking	
Gageldijk	91	Wim Hilgers Stalhouderij	Verhuur rijtuigen (koetsen)	Houdt mogelijk paarden. Was nog niet bij ODRU bekend
Gageldijk	95	Caravanstalling De Toerist	Stalling	
Gageldijk	95a	Van Tessel (Tesselcars)	Autobedrijf	
Gageldijk	115	Power Motors	Verkoop en onderhoud motoren	
Gageldijk	131	Schuurman Caravanstalling BV	Stalling	Op bedrijfssite adres Gageldijk 127
Maarsseveensevaart	84	JPL Beheer en Advies	Postadres	Was nog niet bij ODRU bekend
Maarsseveensevaart	88b	Combi Isolatie BV	Industrieel	
Maarsseveensevaart	90	Caravanbedrijf Verhoef Maarssen	Overig	Was nog niet bij ODRU bekend
Maarsseveensevaart	90a	Johan Hofland Tuin en Parkmachines	Industrieel	
Maarsseveensevaart	92	Ammerlaan Wegvervoer V.O.F.	Transportbedrijf	

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek

Geluidonderzoek
bestemmingsplan Herenweg -
Gageldijk
Gemeente Stichtse Vecht

Wegverkeerslawaaï

DEFINITIEF

Omgevingsdienst regio Utrecht
Januari 2013
Kenmerk: 50097

opgesteld door	László Körössy
beoordeeld door	Michiel Smits

akkoord

g:\geluid\50000 maarssen\50134 bestemmingsplan herenweg gageldijk\2013

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling.....	3
2.	Locatie en normstelling	3
2.1	Plangebied	3
2.2	Wettelijk kader.....	4
2.2.1	Geluidzones langs wegen	4
2.2.2	Geluidbelasting.....	5
2.2.3	Dosismaat	6
2.2.4	Artikel 110g Wet geluidhinder	6
3.	Geluidsonderzoek	7
3.1	Gezoneerde wegen in het plangebied	7
3.2	rekenmethode	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3	Resultaat	7

BIJLAGEN :

- Overzicht wegen en geluidzones
- Verkeersgegevens
- Geluidscontouren Herenweg- Gageldijk
- Geluidscontouren Maarsseveensevaart
- Geluidscontouren Maarsseveensepoort
- Geluidscontouren N230

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Stichtse Vecht is voornemens om het bestemmingsplan voor het gebied Herenweg-Gageldijk te actualiseren. Het op te stellen bestemmingsplan is conservatief van aard. In principe worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Er zal echter wel rekening worden gehouden met ontwikkelingen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling op grond waarvan door middel van wijzigingsbevoegdheden de ontwikkeling van woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing langs de Herenweg-Gageldijk waarin woningen zijn afgewisseld met kantoren en bedrijven. Dit is een historisch gegroeide situatie. Daarnaast vormen de Maarsseveense Plassen een recreatieve bestemming binnen het plangebied. Vanwege de menging van functies zoals wonen, bedrijvigheid en recreatie en de ligging nabij de N230 Zuilense Ring, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening zinvol om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voldoende aandacht te besteden aan wegverkeerslawaai. Daartoe is het voorliggende akoestisch onderzoek opgesteld.

1.2 Doelstelling

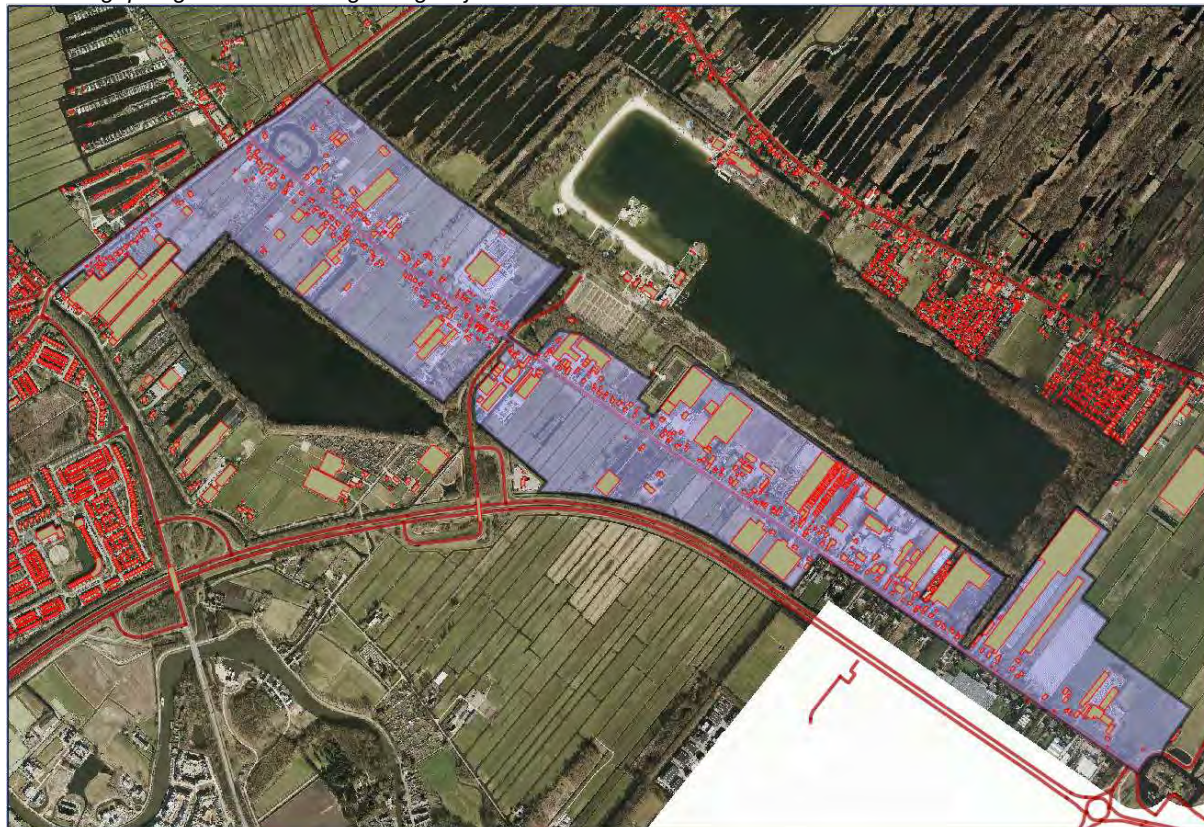
Dit geluidsonderzoek heeft tot doel inzichtelijk te maken wat de mogelijkheden en beperkingen zijn ten aanzien van geluid vanwege wegverkeer in het plangebied.

2. Locatie en normstelling

2.1 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Herenweg-Gageldijk ligt ten oosten van de bebouwde kom van kern Maarsseendorpen betreft globaal de aan de Herenweg en Gageldijk gelegen percelen (voor zover gelegen binnen de gemeentegrens van Stichtse Vecht) en enkele percelen aan de Maarsseveensevaart. Daarnaast wordt het plangebied begrensd aan de westzijde door de Maarsseveensevaart en aan de oostzijde door de Burgemeester Huydecoperweg. In onderstaand figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Afbeelding: plangebied Herenweg - Gageldijk



2.2 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de Wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. De Stichtse Vecht heeft beleid ten aanzien van hogere waarden vastgesteld. Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting.

Wanneer de gevels van geluidgevoelige bestemmingen worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh) vervalt de verplichting om te voldoen aan grenswaarden van de Wet geluidhinder. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde.

2.2.1 Geluidzones langs wegen

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en straten met een maximumsnelheid van 30 km/u. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximaal vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke situaties. Een situatie is binnenstedelijk als het gebied is gelegen binnen de bebouwde kom, uitgezonderd het gebied gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. Een buitenstedelijke situatie is het gebied buiten de bebouwde kom met inbegrip van het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. Voor binnenstedelijke situaties gelden over het algemeen minder strenge normen.

	aantal rijstroken	zonebreedte
Binnenstedelijke situatie binnen de bebouwde kom (met uitzondering van zones van autowegen en autosnelwegen)	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
Buitenstedelijke situatie buiten de bebouwde kom, of binnen de bebouwde kom binnen zones van auto(snel)wegen	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

2.2.2 Geluidbelasting

Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzones van wegen moeten in principe voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, moeten maatregelen worden onderzocht om de geluidsbelasting te verminderen.

Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen) en maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels, vliesgevels of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger). Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kunnen onder bepaalde voorwaarden (een) hogere waarde(n) worden vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). In onderstaande tabel zijn de ontheffingswaarden in de verschillende situaties beschreven. Wanneer de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden en maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of doeltreffend zijn, kunnen maatregelen aan de zijde van de geluidsontvanger te worden genomen, zoals het toepassen van een dove gevel. Daarbij dient altijd de wettelijke binnenwaarde te worden gegarandeerd. Het kan daarvoor noodzakelijk zijn dat geluidsisolerende gevelmaatregelen worden genomen. In het kader van de ruimtelijke procedures komen echter alleen de maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied aan de orde. De gevelmaatregelen komen pas aan de orde in het kader van de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling. Toetsing vindt bijvoorbeeld plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

Tabel 1: Maximale ontheffingswaarde wegverkeerslawaai voor nieuwe woningen

Categorie woningen	Maximale ontheffingswaarde	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Nog niet geprojecteerde woning	63 dB (art. 83 lid 2 Wgh)	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh) ¹⁾
Geprojecteerde woning	58 dB (art. 83 lid 1 Wgh)	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh) ¹⁾
Nog niet geprojecteerde agrarische woning ²⁾	n.v.t.	58 dB (art. 83 lid 4 Wgh) ¹⁾
Vervangende nieuwbouw ³⁾	68 dB (art. 83 lid 5 Wgh)	Woning binnen de bebouwde kom 63 dB (art. 83 lid 6 Wgh) Woning buiten de bebouwde kom 58 dB (art. 83 lid 7 Wgh)

¹⁾ Voor woningen in een zone van een autosnelweg geldt altijd het beschermingsniveau voor buitenstedelijk gebied. Ook als de woningen binnen de bebouwde kom liggen. Dit volgt uit de definitie van stedelijk- en buitenstedelijk gebied in de Wgh

²⁾ Ter plaatse noodzakelijk vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

³⁾ Vervangende nieuwbouw (nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidgevoelige gebouwen). Voor vervangende nieuwbouw gelden de aanvullende eisen dat vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur óf een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Tabel 2: Maximale ontheffingswaarde voor nieuwe andere geluidsgevoelige objecten bij een weg

Andere geluidsgevoelige gebouwen	Hoogst toelaatbare waarde
Gebouwen in buitenstedelijke situatie	53 dB (art. 3.2 lid 2 Bgh)
Gebouwen in stedelijke situatie	63 dB (art. 3.2 lid 1 Bgh)
Geluidsgevoelige terreinen	53 dB (art. 3.2 lid 1 Bgh)

2.2.3 Dosismaat

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (Lday-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

2.2.4 Artikel 110g Wet geluidhinder

Ter anticipatie op het steeds stiller worden van motorvoertuigen mag alvorens te toetsen aan de geldende grenswaarden een aftrek worden toegepast op de berekende geluidbelasting. Deze aftrek bedraagt:

- 2 dB voor wegen waar de maximumsnelheid gelijk is aan of hoger is dan 70 km/uur;
- 5 dB voor overige wegen.

3. Geluidsonderzoek

3.1 Gezoneerde wegen in het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones van de volgende wegen; Herenweg, Gageldijk, Maarsseveensepoort, Maarsseveensevaart, Burg. Huydecoperweg en de N230 (Zuilense Ring). Voor het plangebied hebben de Herenweg, de Maarsseveense Poort (gedeeltelijk) en de Maarsseveensevaart (gedeeltelijk) een binnenstedelijke situatie en kennen 1 tot 2 rijstroken. De geluidszone voor deze wegen bedraagt 200 m aan weerszijden uit de kant van de weg. De Gageldijk en de N230 (Zuilensering), de Maarsseveense Poort (gedeeltelijk) en de Maarsseveensevaart (gedeeltelijk) geven een buitenstedelijke situatie. De geluidszone van de N230 (4 rijstroken) bedraagt 400 meter, de geluidszone van de overige wegen buiten de bebouwde kom bedraagt 250 meter.

3.2 Rekenmethode

De geluidbelasting in het plangebied vanwege de bovengenoemde wegen is berekend volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) en conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG 2012). De berekeningen zijn uitgevoerd voor het prognosejaar 2025. De geluidscontouren zijn berekend met behulp van het programma Geomilieu versie 2.11. Op basis van de berekende geluidscontouren is inzichtelijk gemaakt welke geluidbelasting optreedt vanwege de afzonderlijke wegen. Hiermee kan een inschatting worden gedaan of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel de maximale ontheffingsgrenswaarde conform de Wet geluidhinder. De geluidscontouren zijn weergegeven in de figuren 1 t/m 7 in de bijlage. De geluidbelasting is berekend op 5 meter waarneemhoogte. De bij de berekeningen gebruikte verkeersgegevens zijn gebaseerd op het VRU model 2020 en zijn doorgeprognosticeerd naar het jaar 2025. Er is rekening gehouden met de MER studie van de Rondweg Utrecht, waar de Zuilensering (N230) deel van uit maakt. De verkeersgegevens zijn terug te vinden in de bijlage.

3.3 Resultaat

Voor het plangebied zijn geluidscontouren vanwege de afzonderlijke wegen en alle wegen cumulatief berekend. Deze zijn weergegeven in de figuren 1 t/m 7. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (burgerwoningen) is in figuur 8 een kaarten opgenomen waarin gebieden zijn aangegeven waar nieuwe woningen al dan niet met ontheffing mogelijk zijn. In figuur 9 zijn de mogelijkheden voor realisatie van agrarische bedrijfswoningen en vervangende nieuwbouwwoningen inzichtelijk gemaakt. Vooral de geluidscontouren vanwege de Zuilensering (N230) en de Gageldijk (voor het gedeelte buiten de bebouwde kom) zijn bepalend voor de mogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Voor deze wegen geldt een maximale ontheffingsgrenswaarde van 53 dB voor nieuwe situaties. Voor vervangende nieuwbouw en agrarische bedrijfswoningen geldt een maximale ontheffingsgrenswaarde van 58 dB.

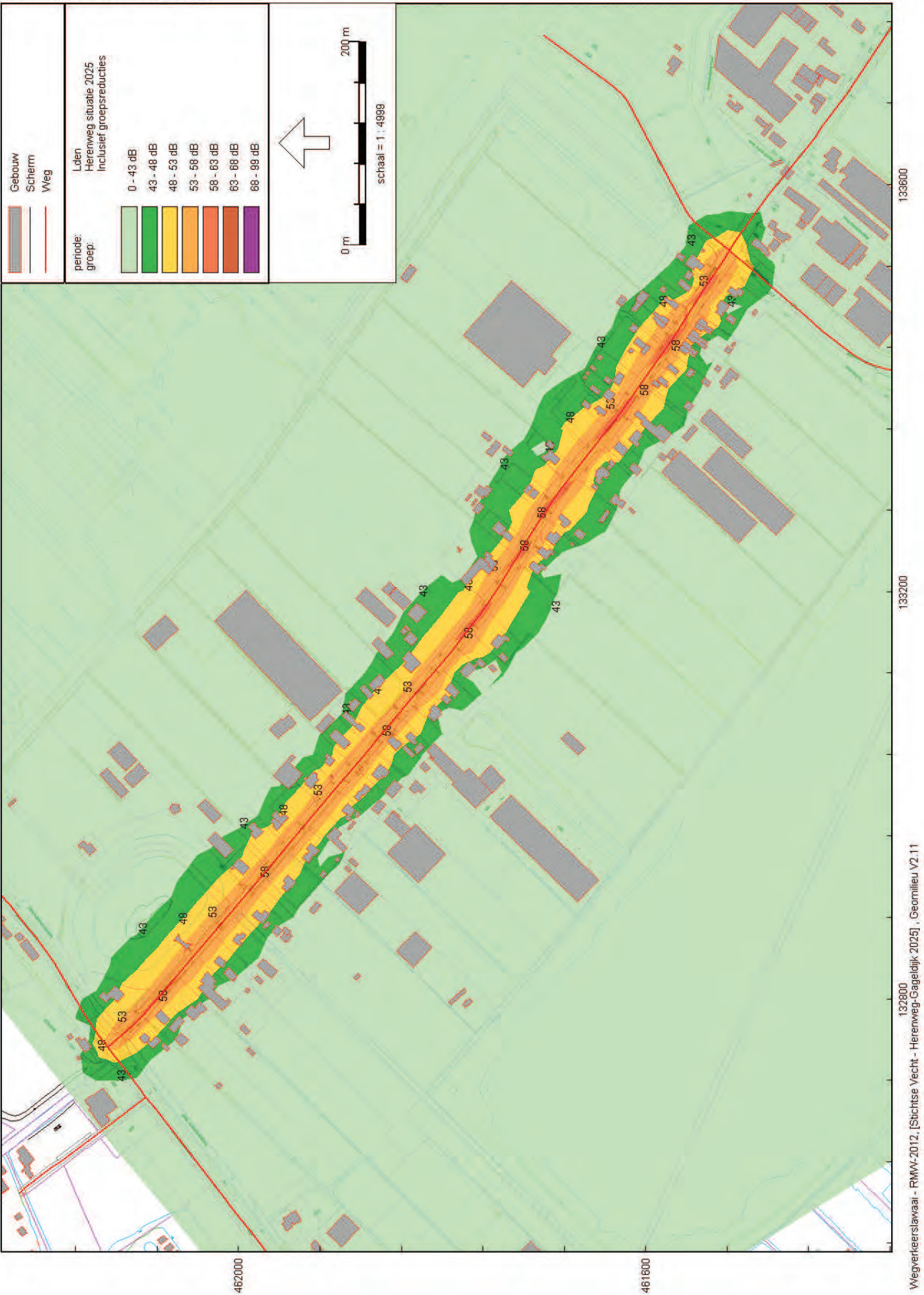
Uit figuur 7 (geluidbelasting alle wegen cumulatief) blijkt dat op de eerstelijns bebouwing de voorkeursgrenswaarde overal wordt overschreden. Uit de kaarten van figuur 8 en 9 blijkt dat langs de Herenweg en de Maarsseveensevaart nog voldoende mogelijkheden zijn om nieuwe woningen te realiseren. Tevens blijkt dat de mogelijkheden voor nieuwe burgerwoningen langs de Gageldijk zeer beperkt zijn. Uit figuur 9 blijkt dat langs de Gageldijk wel mogelijkheden zijn voor agrarische bedrijfswoningen en vervangende nieuwbouwwoningen.

Overzicht verkeersgegevens prognose 2025

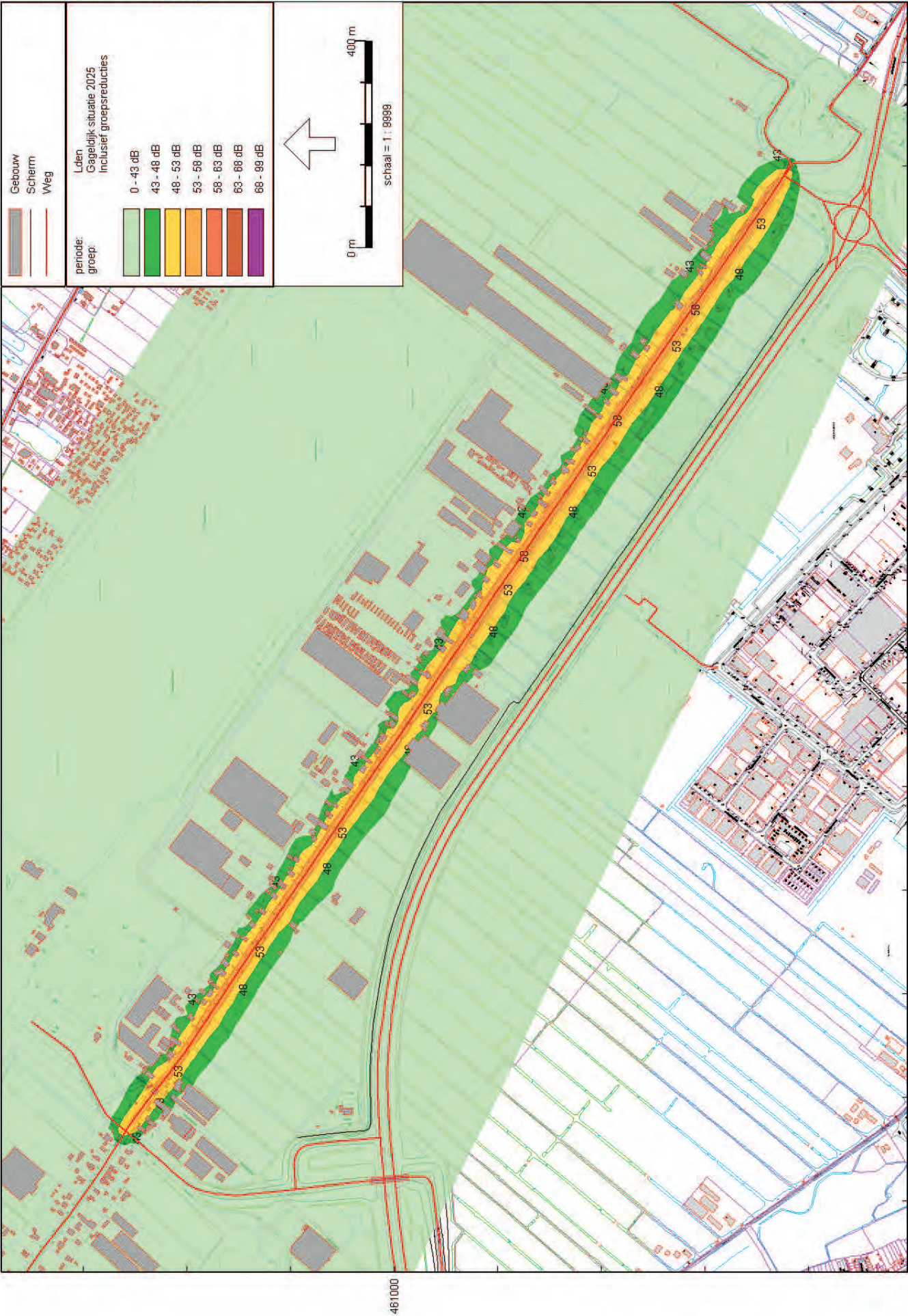
nr.	Weg	wegvak	verharding	snelheid	weekdag intensiteit
1	N230 (Zuilense Ring)	Sweserengseweg – Maarss. poort	ZSA-SD	100	72568
2	N230 (Zuilense Ring)	Maarsseveensepoort - Ghandiplein	SMA-NL8	100	72708
3	Herenweg	Maarsseveensevaart - Gageldijk	fijn asfalt	50	2441
4	Gageldijk	Herenweg - Ghandiplein	fijn asfalt	50/60	2900
5	Maarssev Poort	Herenweg - N230	fijn asfalt	50/70	2247
6	Burg. Huydecoperweg	Gageldijk - Westbr. Binnenweg	Klinkers	60	5888
7	Maarsseveensevaart	Herenweg - Oudedijk	fijn asfalt	80	3035
8	Maarsseveensevaart	Plesmanlaan - Herenweg	fijn asfalt	50	3341

nr.	uurintensiteit mvt%			voertuigverdeling% dag			voertuigverdeling% avond			voertuigverdeling% nacht		
	Dag	Avond	Nacht	Licht	Middel	Zwaar	Licht	Middel	Zwaar	Licht	Middel	Zwaar
1	6,58	3,18	1,04	93,77	4,29	1,94	93,91	4,1	1,99	93,91	4,1	1,99
2	6,57	3,21	1,04	93,89	4,2	1,91	94,09	3,97	1,94	94,09	3,97	1,94
3	7,08	2,25	0,75	86,96	9,91	3,13	91,73	5,48	2,79	89,62	7,64	2,74
4	7,41	1,65	0,56	86,49	10,65	2,86	88,71	7,91	3,38	85,99	10,73	3,27
5	6,66	3,04	0,99	93,8	4,63	1,57	94,86	4,09	1,05	94,86	4,09	1,05
6	7	2,4	0,79	93,93	5,2	0,88	94,22	4,94	0,84	93,64	5,52	0,84
7	6,99	2,44	0,8	79,1	13,62	7,27	82,16	12,08	5,76	82,15	12,08	5,77
8	7,14	2,15	0,71	79,03	14,32	6,65	78,62	14,58	6,8	77,47	15,84	6,68

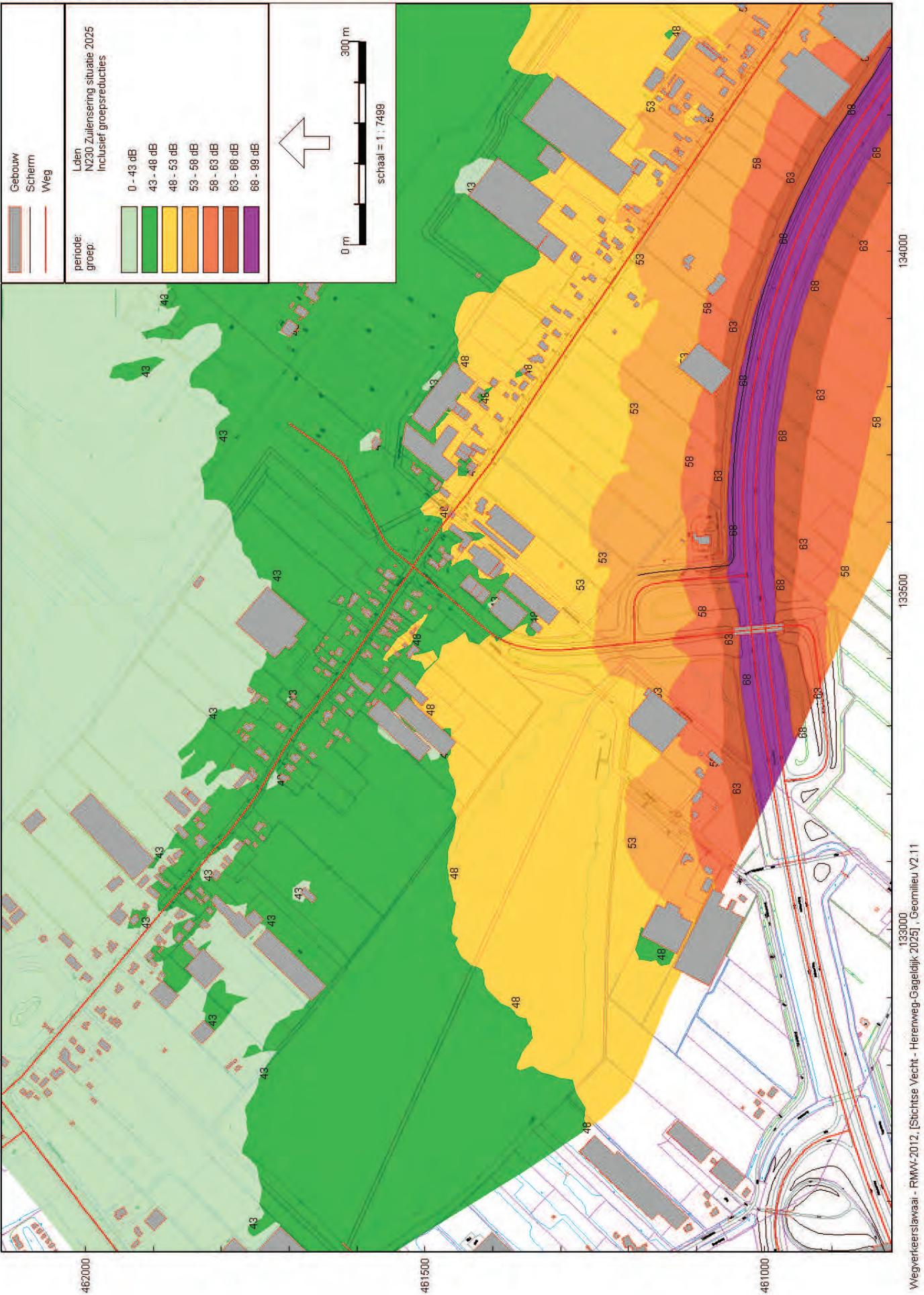
Figuur 1:
Geluidbelasting vanwege de Herenweg
incl. aftrek ex art. 110g Wgh.



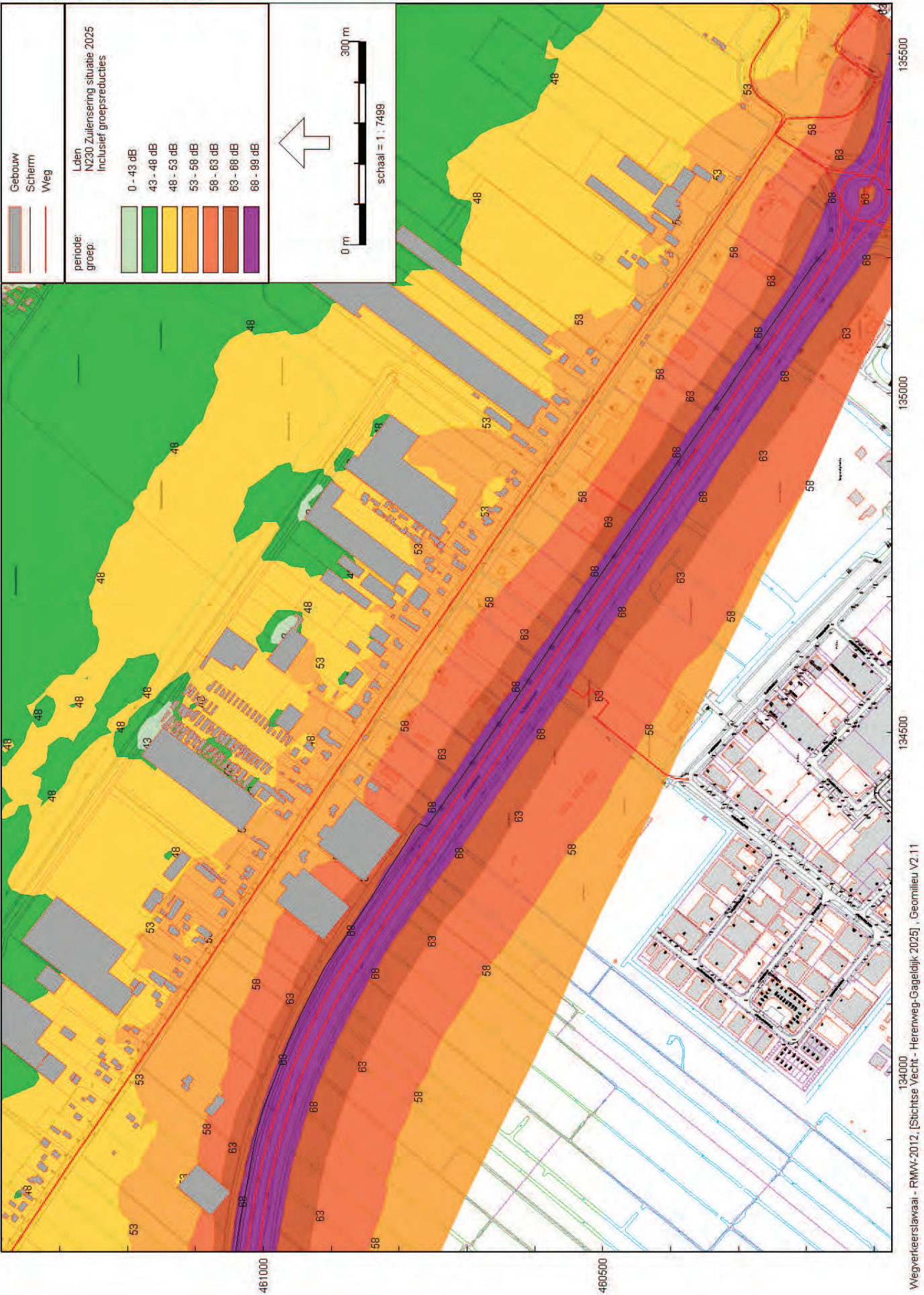
Figuur 2:
Geluidbelasting vanwege de Gageldijk
incl. aftrek ex art. 110g Wgh.



Figuur 3a
Geluidbelasting vanwege de Zuilenring (westelijk deel)
incl. aftrek ex art. 110g Wgh.



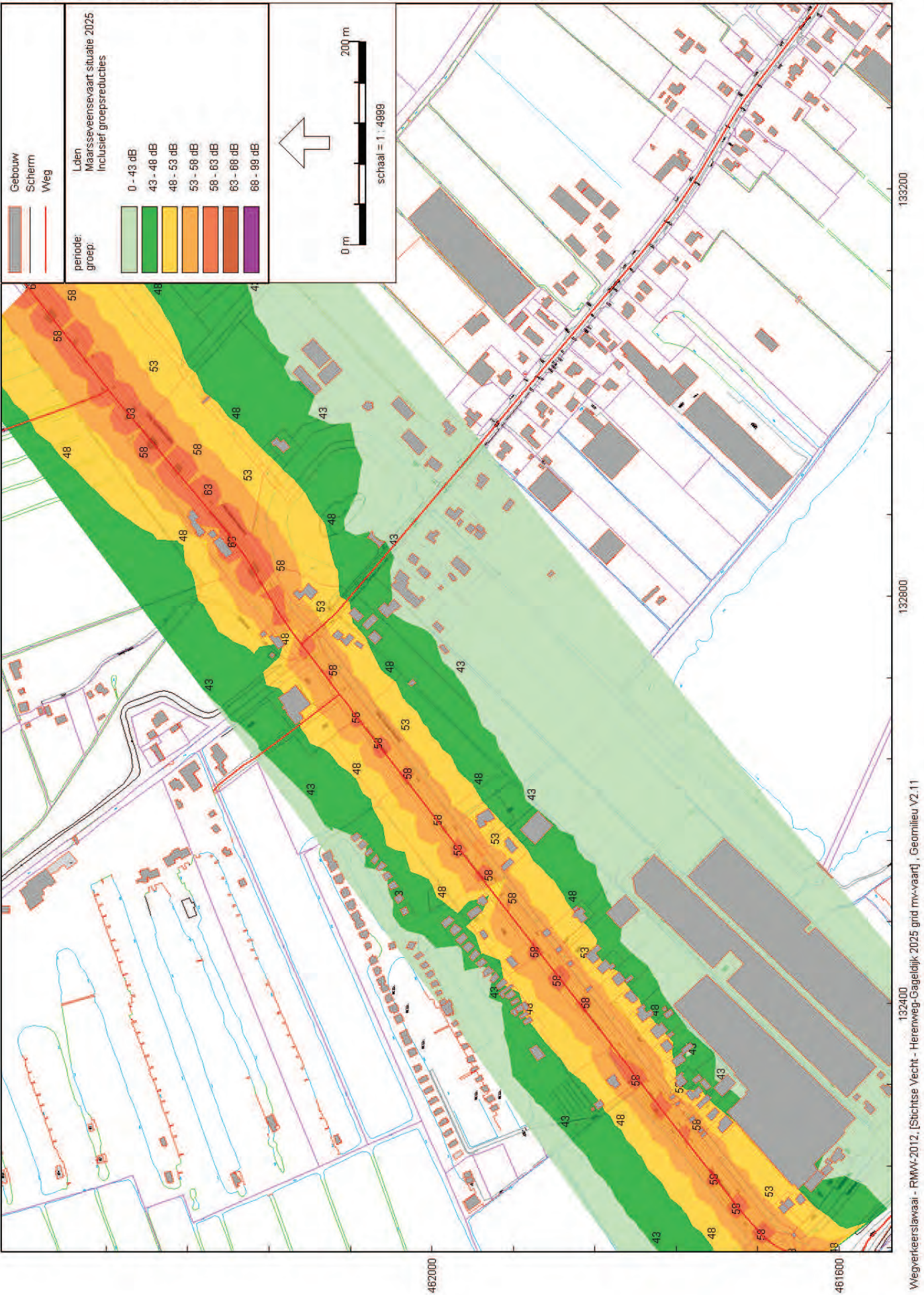
Figuur 3b
Geluidbelasting vanwege de Zuilenring oostelijk deel)
incl. aftrek ex art. 110g Wgh.



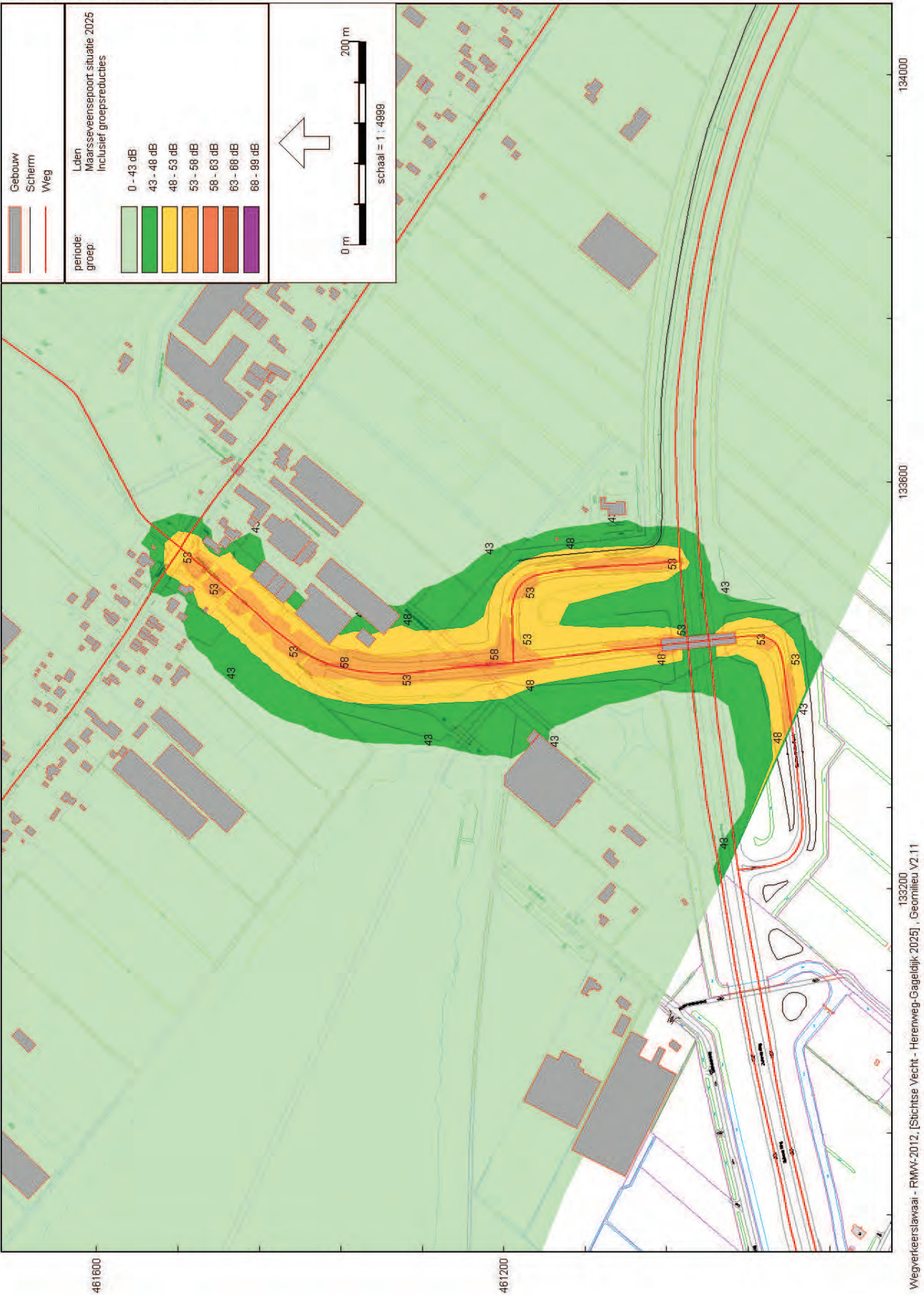
Figuur 4:

Geluidbelasting vanwege Maarsseveensevaart
incl. aftrek ex art. 110g Wgh.

Milieudienst Zuidoost-Utrecht



Figuur 5:
Geluidbelasting vanwege de Maarsseveensepoort
incl. aftrek ex art. 110g Wgh.

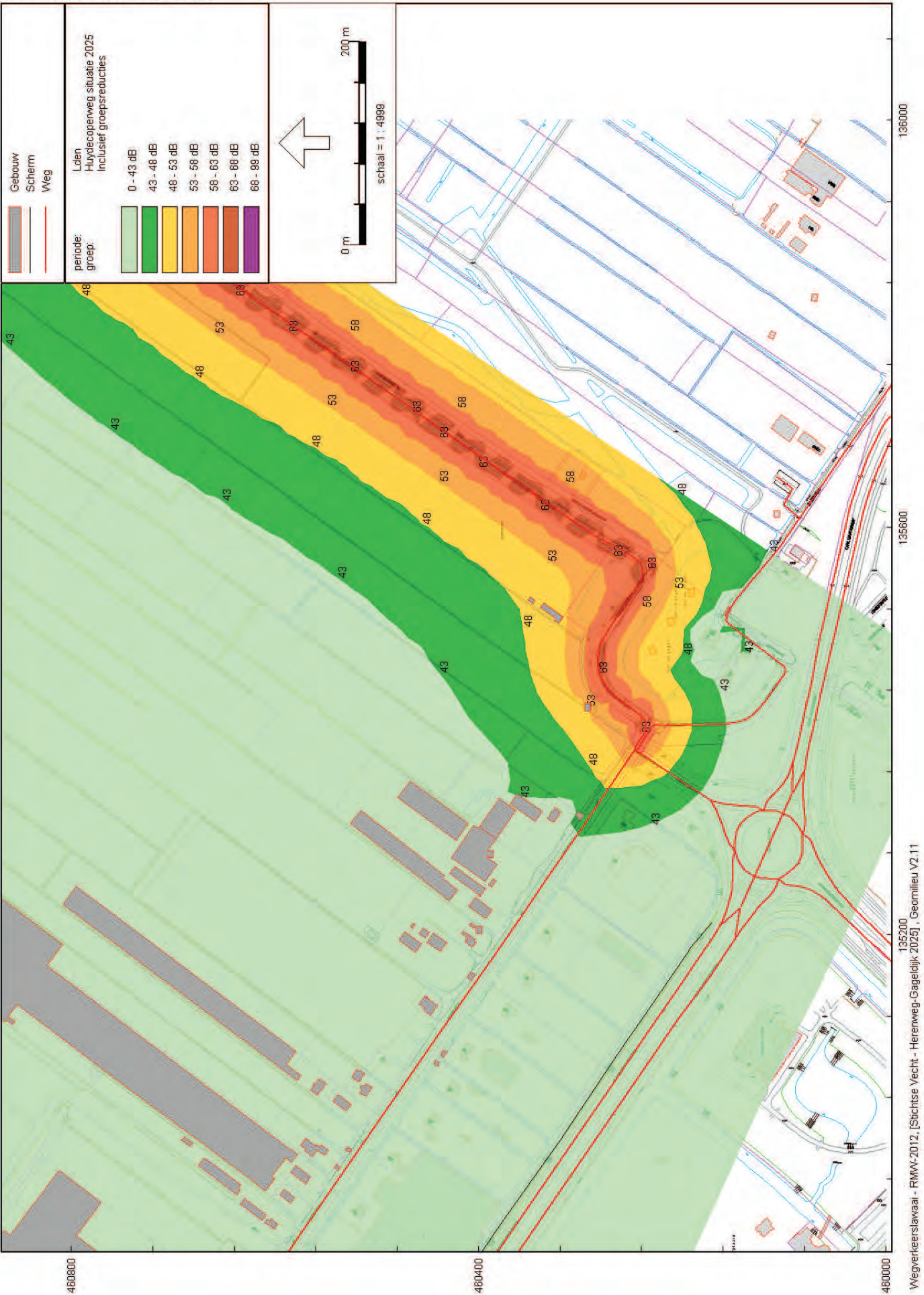


Figuur 6:

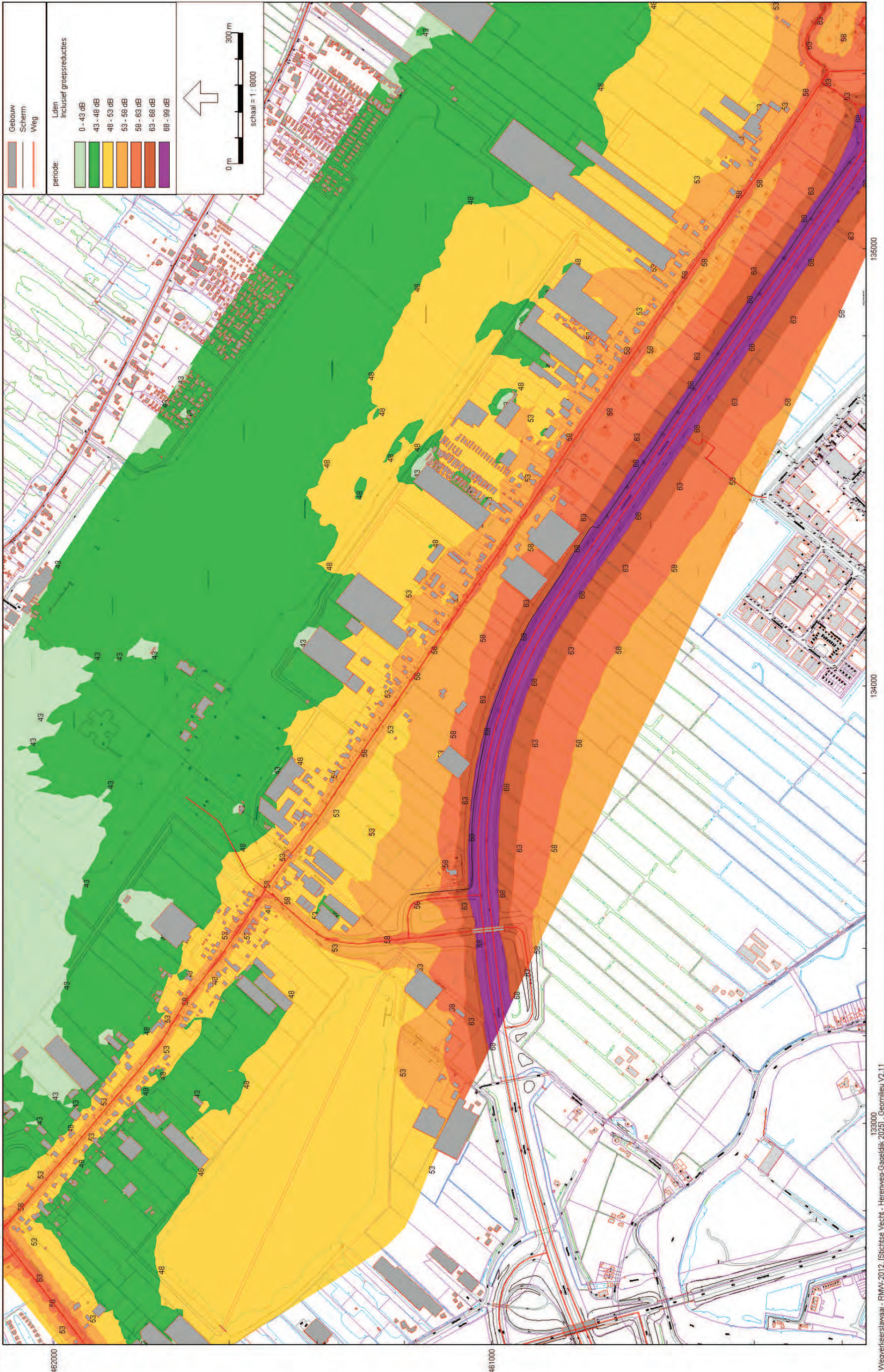
Geluidbelasting vanwege Burg. Huydecoperweg

incl. aftrek ex art. 110g Wgh.

Milieudienst Zuidoost-Utrecht



Figuur 7:
Geluidbelasting vanwege alle wegen cumulatief
incl. aftek ex art. 110g Wgh.



Figuur 8: Mogelijkheden voor realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen



Figuur 9: Mogelijkheden voor realisatie van agrarische bedrijfswoningen en vervangende nieuwbouwwoningen



Regels

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	17
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	19
Artikel 3	Agrarisch	19
Artikel 4	Tuin	30
Artikel 5	Water	32
Artikel 6	Wonen	34
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 2	38
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 4	41
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	44
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 10	Algemene bouwregels	45
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 12	Afwijken van de gebruiksregels	48
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 16	Overige regels	53
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	54
Artikel 17	Overgangsrecht	54
Artikel 18	Slotregel	55
Bijlagen bij de regels		56
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan Herenweg - Gageldijk	58
Bijlage 2	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 3	Oppervlakte bedrijven	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Herenweg - Gageldijk e.o.', wijzigingsplan Gageldijk 8 van de gemeente Stichtse Vecht.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1904.WPGageldijk8MRS-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het (ambachtelijk) vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens milieuregelgeving vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (maximaal milieucategorie 1). Detailhandel, horeca, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport zijn in geen geval toegestaan.

aan huis verbonden beroep:

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

achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

afhankelijke woonruimte (i.v.m. mantelzorg):

een gebouw bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

agrarisch aanverwant gebruik:

gebruik dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verlenen van diensten aan derden in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, waaronder paardenpension/-houderij, dierenpension, manege en hoveniersbedrijven niet worden begrepen.

agrarisch bedrijf:

een akkerbouw-, veeteelt- of tuinbouwbedrijf, dan wel een uit twee of meer genoemde bedrijfstypen samengesteld bedrijf, waarbij de teelt van agrarische producten afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel, intensieve veehouderij en andere niet-grondgebonden bedrijven, waaronder paardenpension/-houderij, dierenpension, manege en hoveniersbedrijven niet worden begrepen.

agrarische bedrijfswoning:

een woning bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

agrarisch beheer:

het beheren en onderhouden van gronden, gericht op het voortbrengen van producten en behoud en herstel van het cultuurlandschap door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

agrarische hulpgebouwen:

buiten agrarische bouwvlakken gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren, schuilgelegenheden voor vee en melkstallen.

ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

een bedrijf voor de uitvoering van producerende en/of verzorgende ambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker.

ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, binnen de bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.

bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

bedrijf in de recreatieve sector:

bedrijven/organisaties die een duidelijke relatie hebben met de recreatieve en sportieve sector, met uitzondering van horecaondernemingen; het betreft hier bedrijven/organisaties die:

- de recreatieve activiteit ondersteunen, zoals bezoekerscentra, VVV-kantoren, fiets-, skeeler- en kanoverhuurbedrijven;
- een recreatieve activiteit aanbieden, zoals sauna's/welnesscentra, duikscholen, surfscholen, survivalactiviteiten, zwembaden, indoorskicentra, fitnessbedrijven, sportscholen en een evenementenlocatie/- bureau;

bij het ondersteunen en aanbieden van recreatieve/sportieve activiteiten is inbegrepen dat bedrijven/organisaties beschikken over een beperkte (aan de activiteit ondergeschikte) ruimte voor groepen die deelnemen aan de activiteiten, daaronder valt niet de bij het begrip horeca bedoelde zaalaccommodatie. In uitzondering op dit begrip is het in beperkte gevallen en ondergeschikt aan de recreatieve/sportieve bedrijfsvoering toegestaan om aanwezige zaalaccommodatie te gebruiken ten behoeve van het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen die geen directe relatie hebben met recreatieve/sportieve activiteiten.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfsverzamelgebouw:

een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, waarin drie of meer bedrijven zijn gevestigd. In een bedrijfsverzamelgebouw mogen alle toegelaten milieucategorieën worden gevestigd, inclusief kantoren waarbij maximaal 1/3 van het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijfsverzamelgebouw in gebruik mag zijn ten behoeve van kantoren.

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

beeldkwaliteit:

alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving (waaronder de cultuurhistorische en landschappelijke waarden).

bed en breakfast:

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt; een bed en breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis en heeft maximaal zes kamers.

beplantingsstructuur:

een aaneengesloten zone van beplanting die als structurerend element binnen het plangebied kan worden aangewezen.

bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen, die op het tijdstip van intwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen (of tot stand zullen komen op basis van een verleende vergunning of aangevraagde vergunning) met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werkingtreden van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag:

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

boomteelt:

het telen van bomen, struiken en tijdelijke uitplant.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen zulks met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping.

bouwperceel:

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

bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde of bijbehorende bouwperceel gelegen hoofd-gebouw.

cultuurhistorische waarde:

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komt in het kavelpatroon, de waterhuishouding, de beplanting en de (voormalige) bebouwing.

dagrecreatie:

recreatie in de vorm van een dagje uit zonder overnachting ter plaatse en uitsluitend met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

dienstverlening:

een (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming met baliefunctie die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of bedrijven zoals reis-bureau's, kapsalons, banken, gemeentekantoor en (para)medische dienstverlening, zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksintichtingen/prostitutie.

dierenpension:

een onderneming, gericht op bewaring van huisdieren, een en ander als dienst-verlening aan de niet-agrariër; hieronder vallen onder meer dierenasiels en hondenkennels.

erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

erfbebouwing:

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken.

erotisch getinte horeca:

een horecaonderneming die tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hieronder vallen eveneens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

evenementen:

manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten.

evenemententerrein:

een terrein geschikt voor het houden van evenementen.

extensief recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

fort:

klein zelfstandig aan alle kanten te verdedigen vestingwerk dat onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

fte:

fulltime equivalent: de rekeneenheid waarmee de omvang van een functie of personeelssterkte wordt uitgedrukt. Een fte is een volledige werkweek van 38 uur.

gebouw:

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

geluidgevoelig object:

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder.

groepsschuilplaats:

Een in zwaar gewapend beton uitgevoerd Nederlands militair bouwwerk uit de mobilisatieperiode 1939-1940, aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie toegevoegd bij de laatst uitgevoerde aanpassing van de linie.

grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel.

groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit

hobbymatig agrarisch gebruik:

het uitoefenen van agrarische activiteiten, niet zijnde uit hoofde van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarvoor vanwege de beperkte omvang geen vergunningplicht op grond van het artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht geldt, of een meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer geldt.

hoofdgebouw:

gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

horeca(onderneming):

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden, waarbij in het kader van dit plan geen discotheken zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt:

winkelondersteunende horeca (categorie h1)

een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijssalon

bed & breakfast, pensionbedrijf (categorie h2)

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en waarbij het verstrekken van consumpties eventueel op een klein terras van ondergeschikte betekenis is.

hotel (categorie h2)

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken.

restaurant/eetcafé (categorie h2)

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie.

cafeteria/snackbar (categorie h3)

een onderneming gericht op het verstrekken aan de verbruik ervan al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt.

zaalaccommodatie (categorie h4)

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.

café/bar (categorie h4)

een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is; hieronder wordt niet begrepen een discotheek.

hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur.

huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

kamerverhuur:

de verhuur van ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is voor of geschikt te maken is voor (nacht)verblijf of een zelfstandige woonruimte, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

kampeertoerisme:

een boerderij (agrarisch bedrijf) waarvan een gedeelte is ingericht en geschikt is voor derden om te kunnen overnachten.

kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of toercaravan;
- b. dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
- c. een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

kassen:

bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal en hoger dan 1 m plastic boogtunnels tot een bouwhoogte van 1.00 m zijn hier niet onder begrepen.

kavelweg:

voor agrarisch gebruik bestemde wegen ten behoeve van de ontsluiting van percelen of kavels, met een niet-doorgaand karakter.

kelderkoekoek:

een uitgebouwde constructie van beperkte omvang aan de buitenzijde van de kelderwand die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie van de kelder. Als uitgebouwde bak wordt het ook wel een lichtkolk of vossengat genoemd, een lange doorgaande koekoek ook wel een wolfskuil.

kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende vrijstaande woningen niet meer dan twee woningen per hectare;
 2. bedrijfswoningen behorende bij de inrichting;
 3. lintbebouwing, voor zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht op de risicocontouren van de inrichting zijn gelegen;

- b. woonketen of woonwagens;
- c. ligplaatsen voor woonschepen;
- d. gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;
- e. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
- f. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- g. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten.

kunstwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

landschappelijke inpassing:

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht

ligplaats:

een plaats voor het aanleggen van vaartuigen.

longeercirkel:

ruimte in de vorm van een cirkel, waarin een paard onder begeleiding specifieke training gegeven kan worden.

maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, alle met bijbehorende praktijkruimten, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

natuurwaarden:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

ondergeschikte detailhandel:

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, waarbij niet meer dan 20% van de totale omzet en/of niet meer dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m².

ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen (niet zijnde horeca) waarbij deze functie aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie zoals een kantine bij een sportaccommodatie.

onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

ontsluitingsweg:

een weg, pad of doorgang die toegang verschaft tot een perceel.

opslagbedrijf:

bedrijfsmatige en/of particuliere opslagruimte voor goederen, met uitzondering van gevaarlijke stoffen anders dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het opslagbedrijf.

oever:

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.

paardenbak:

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden.

paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

paardenpension/-houderij:

een bedrijf dat gericht is op het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te laten weiden, niet zijnde een manege.

paddock:

een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen.

peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel.

perceelsgrens:

een grens van een perceel.

permanente bewoning:

het gebruiken van een recreatieverblijf en/of kampeermiddel als hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt in dit verband verstaan: De plaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene.

Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien de betrokkene gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 van die tijd het adres van het recreatieverblijf c.q. het kampeermiddel als woonadres in gebruik heeft.

plankaart:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

praktijkruimte:

een ruimte ten behoeve van de beoefenaren van vrije (aan huis verbonden) beroepen zoals medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen.

recreatieverblijf:

een gebouw, zoals een stacaravan, een chalet, mobilehome, trekkershut of een zomerhuis, dat bestemd is voor verblijfsrecreatie.

sanitaire voorzieningen:

bouwwerken ten behoeve van de lichamelijke verzorging, waaronder toiletgelegenheden, verkleedruimten en douches.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

snackkiosk:

een al dan niet permanent bouwwerk met daarin een bedrijf gericht op het verstrekken aan de gebruiker voor het al dan niet ter plaatse gebruiken van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren.

stapmolen of trainingsmolen:

een ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen door middel van een machinale aansturing.

steiger:

een constructie langs of dwars op een oever die als aanlegplaats voor schepen dient.

straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

tuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond al dan niet met behulp van kassen.

tuincentrum:

een tuincentrum is een winkel gespecialiseerd in de verkoop van tuinartikelen, bomen, planten (zowel tuinplanten als kamerplanten) en bloemen

verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatieverblijven.

verzorgend, ambachtelijk bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker en dat wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 1. het productieproces wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;

2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid; hieronder worden tevens aannemersbedrijven gerekend.

volkstuin:

grond met een beperkte omvang, deel uitmakend van een complex, waarop door voornamelijk stadsbewoners voedings- en siergewassen worden geteeld.

volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met tenminste de arbeidsomvang van één fte (die met die arbeid het hoofdkomen geniet) waarbij sprake is van economisch rendabele productie.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

woning/wonen/wooneenheid:

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

woonadres:

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.

zelfstandige horecagelegenheid:

een op zichzelf staande en openbaar toegankelijke horecagelegenheid die niet verbonden is aan een vestiging/voorziening zoals een pannenkoekenrestaurant; een kantine bij een duikschool wordt bijvoorbeeld niet gezien als een zelfstandige horecagelegenheid, maar als horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

zorglandbouw/zorgboerderij:

een activiteit waarbij een agrarisch bedrijf naast het agrarisch beheer van de omringende gronden, ruimte biedt aan gepensioneerden, psychiatrische of terminale patiënten, gehandicapten, langdurig zieken of chronisch zieken om daar (eventueel voor langere tijd) te verblijven en eventueel mee te helpen binnen het bedrijf, conform het principe van een zorginstelling, hersteloord, hospis. Met uitzondering van de aanwezige bedrijfswoning zijn zelfstandige wooneenheden niet toegestaan binnen het complex. Onder zorglandbouw kan ook kinder- en naschoolse opvang worden verstaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de bouwhoogte van een antenne-installatie:

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk en haaks op de perceelsgrens.

de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de bedrijfspvloeroppervlakte (bvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, horecaondernemingen (of horecagelegenheden), winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld.

de verkoopvloeroppervlakte (detailhandel) (vvo):

binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelactiviteiten en welke voor het publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

de insteek van watergangen:

de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. het beweiden van dieren;
- c. behoud, versterking en herstel van de openheid van graslanden;
- d. behoud, versterking en herstel van de verkaveling van de gronden;
- e. wonen in een bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is tevens een glastuinbouwbedrijf toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is tevens een paardenhouderij toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is tevens een boomkwekerij toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' is tevens een hoveniersbedrijf toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– veldschuur' is tevens een agrarisch hulpgebouw toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - VAB-caravanstalling' is tevens een caravanstalling in de voormalige agrarische kassen toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is tevens opslag toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' is tevens een bestaande paardenbak toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is tevens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan.
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal': tevens een paardenstal;
- p. ondergeschikte detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, is toegestaan, voor zover deze detailhandel geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering;
- q. extensief recreatief medegebruik;
met de daarbij behorende:
 - r. erven;
 - s. groenvoorzieningen, water, voet- en fietspaden;
 - t. overige functioneel met de bestemming 'Agrarisch' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen en veekrallen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;

- b. in afwijking op het bepaalde onder sub a geldt dat per agrarisch bedrijf ten hoogste 2 agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat de grondoppervlakte van het agrarisch perceel waarop het hulpgebouw wordt gebouwd, ten minste 1 ha bedraagt en de afstand tot het bij het bedrijf behorende bouwvlak ten hoogste 500 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – veldschuur' het bestaand agrarische hulpgebouw toegestaan, waarbij de bestaande maatvoering niet mag worden vergroot;
- d. de afstand tussen bij de bedrijfswoning behorende erfbouwing en de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning ten minste 1 m bedraagt;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedraagt;
- f. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een gemene watergang tenminste 3 m bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is de maximaal 9.500 m² bedrijfsbebouwing toegestaan;
- h. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenstal' één paardenstal is toegestaan;
- i. overigens het volgende geldt:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouw-hoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen)	één, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is de bouw van een bedrijfswoning niet toegestaan		600 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen bij de bedrijfswoning		50 m ² (per bedrijfswoning)		3 m*	6 m
bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen)		8000 m ²		6 m	11 m
bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen ter plaatse van de aanduiding		5000 m ²		6 m	11 m

'glastuinbouw'					
kassen		300 m ²		5 m	7 m
	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2 ha		5 m	7 m
agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak		100 m ² (per bedrijf)**		3 m	4 m
mestsilo's					5 m
paardenstal				bestaand	bestaand
kuilvoerplaten en sleufsilo's					2 m
overige silo's					15 m
erfafscheidingen - voor de voorgevel van de bedrijfswoning - overige plaatsen binnen het bouwvlak					1 m 1,5 m
veekralen					1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

* de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.

**indien dit noodzakelijk is voor een goede agrarische bedrijfsvoering

- j. bedrijven met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - VAB-caravanstalling' mogen alleen nieuwbouw plegen als deze nieuwbouw dezelfde oppervlakte heeft als de bestaande bebouwing. De goothoogte mag maximaal 4 m zijn of gelijk aan de aanwezige hoogte indien deze hoger is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub i ten behoeve van een hogere goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met dien verstande dat:

- a. De goothoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 m.
- b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m.
- c. De verhoging van de goot- en of bouwhoogte noodzakelijk is voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
- d. De bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

3.3.2 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub e ten behoeve van het bouwen op geringere afstanden tot zijdelingse perceelsgrens of de gemene watergang, indien dit uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is en de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

3.3.3 Ten behoeve van de vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub i ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

3.3.4 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub i voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 15 m, uitsluitend op gronden binnen een bouwvlak, voor zover dat voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan.
- b. Het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan.
- c. De teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan.
- d. Buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter is niet toegestaan.
- e. Gebruik van ruimten in de bedrijfswoning en erfbebouwing ten behoeve mantelzorg is niet toegestaan.
- f. Een woning is bedoeld voor één huishouding. Kamerbewoning is niet toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' in combinatie met de aanduiding 'hovenier' is een hoveniersbedrijf als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.
- h. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van de aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven is geen horeca en detailhandel toegestaan.

- i. Het bepaalde onder d is niet van toepassing op opslag van goederen ten behoeve van de krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik, dan wel bedrijfsvoering.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik, waarvoor geldt dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid.

3.5.2 Ten behoeve van de aanleg van paardenbakken, het africhten/trainen van paarden en uitoefening van paardensport en bijbehorende voorzieningen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub b ten behoeve van het toestaan van paardenbakken, het toestaan van aan de paardenhouderij gerelateerde overige bouwwerken zoals stapmolens en paddocks, het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, met dien verstande dat:

1. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden dan wel deels buiten het bouwvlak op de bestemming 'Agrarisch', indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;
2. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² mag bedragen, met dien verstande, dat, indien de paardenbak gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'Wonen' gelegen is, de oppervlakte van de paardenbak binnen de bestemming 'Agrarisch' niet meer mag bedragen dan 800 m² verminderd met de oppervlakte van het binnen de bestemming 'Wonen' gelegen gedeelte van de paardenbak;
3. de oppervlakte van het totale aansluitende, in eigendom zijnde, perceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
4. de paardenbak gesitueerd wordt achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel de bedrijfsbebouwing of het verlengde hiervan;
5. per bouwperceel ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
6. de activiteit geen bedrijfsmatige activiteit mag betreffen;
7. het aantal paarden ten hoogste 5 bedraagt;
8. de afstand van de paardenbak tot de woning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwperceel ten hoogste 50 m bedraagt;
9. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m bedraagt;
10. er geen lichtmasten mogen worden gebouwd;
11. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

3.5.3 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.4 ten behoeve van een of meer van de nevenfuncties, zoals opgenomen in tabel 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De activiteiten vinden binnen het bouwvlak en binnen de bestaande bebouwing plaats.

- b. In afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat de nevenfuncties 'kleinschalig kamperen' en 'boerengolf' ook buiten het bouwvlak mogen plaatsvinden mits ze aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd.
- c. In aanvulling op het bepaalde in lid sub b geldt dat sanitaire voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden geplaatst.
- d. De nevenfuncties een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsvoering uit dienen te maken en in geen geval een grotere bebouwd oppervlakte mogen beslaan dan 300 m².
- e. Nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Het wijzigen van de bestemming leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- g. De bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen.
- i. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- j. Het geen activiteiten betreffen uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.
- k. Ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen: kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
- l. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen: de kampeermiddelen een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke) bezitten.
- m. Ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen: het aantal kampeermiddelen mag per agrarisch bedrijf ten hoogste 25 bedragen.
- n. Ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen: er een beplantingsplan wordt overlegd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing.
- o. Ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen: de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen ten minste 50 m bedraagt.
- p. Ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen: permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers niet is toegestaan.

=Nevenactiviteiten
paardrijactiviteiten (paardenpension, paardenbakken)
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur
bezoekerscentrum
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening
kleinschalig kamperen
logies met ontbijt (bed & breakfast voor maximaal 6 eenheden)
kampeerboerderij
agrarisch educatief centrum
kleinschalige horeca
boerengolf (ook op het boerenland)
dierenpension
zorgboerderij
leerbedrijf

Tabel 3.1: Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, aanleggen van drainage en het scheuren van grasland;
- e. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

3.6.2 uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde sub 3.6.1 is niet van toepassing op het uitvoeren normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming en van andere werken en werkzaamheden, die uit een oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bepaalde sub 3.6.1 is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking of het herstel van die waarde niet wordt verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

3.6.4 Advies

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarde.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde de vorm van een bouwvlak te wijzigen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vormverandering is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf.
- b. De oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- d. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

- e. De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.
- f. De aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1), niet wordt aangetast.

3.7.2 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, met dien verstande dat:
 - 1. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 - 2. de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 3. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
 - 4. de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1), niet wordt aangetast;
 - 5. bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 1,5 ha;
 - 6. bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' vergroot mogen worden tot ten hoogste 2 ha.
- b. Burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake de beeldkwaliteit met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan.
- c. Burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan.

3.7.3 Ten behoeve van 'Wonen' en 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', met dien verstande dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf.
- b. het wijzigen van de bestemming niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. het wijzigen van de bestemming aanvaardbaar is vanuit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. door de situering van een woning de omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt mogen worden in hun bedrijfsuitoefening.
- e. de doeleinden van de bestemming (Agrarisch) waarin het agrarisch bouwvlak is gelegen, niet in onevenredige mate mag worden geschaad.
- f. de woning dient gerealiseerd te worden op de locatie van de voormalige bedrijfswoning.
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' behouden dienen te blijven;

- h. er dient voldaan te worden aan de ruimtelijke uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).
- i. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- j. er dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing.
- k. de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in lid 3.1, moeten worden behouden dan wel worden versterkt.
- l. indien de voormalige bedrijfsgebouwen en kassen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning, geheel worden gesloopt, in afwijking van het bepaalde onder c het aantal nieuwe woningen mag worden gerealiseerd, zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is cumulatie van sloop van kassen en bedrijfsgebouwen mogelijk is:

Sloop oppervlakte kassen	Aantal te bouwen woningen
< 5.000 m ²	0 woningen
5.000 – 10.000 m ²	1 woning
10.000 – 20.000 m ²	2 woningen
> 20.000 m ²	3 woningen

Sloop opp. agrarische bedrijfsgebouwen*	Aantal te bouwen woningen
< 1.000 m ²	0 woningen
1.000 – 2.000 m ²	1 woning
2.000 – 5.000 m ²	2 woningen
> 5.000 m ²	3 woningen

* Onder agrarische bedrijfsgebouwen wordt niet verstaan omgezette voormalige kassen

- m. de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1), niet wordt aangetast.
- n. de locatie van de nieuw te bouwen woningen in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitskader, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1);
- o. in afwijking van het bepaalde onder n nieuwbouw op een andere locatie mogelijk is, indien realisatie 1e lijns niet mogelijk is, met inachtneming van de voorwaarden en open ruimtes zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

3.7.4 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie zoals is bedoeld in het beleidskader zoals verwoord de toelichting paragraaf 5.3 en 5.4 behorende bij het bestemmingsplan 'Herenweg - Gageldijk e.o.', met dien verstande dat:

- a. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat het agrarische bedrijf de agrarische activiteiten geheel heeft beëindigd en uit een advies van een agrarisch deskundige blijkt dat er niet langer sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. minimaal 50% van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
- c. het aantal woningen niet mag toenemen;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- e. de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
- g. de bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1). niet onevenredig worden aangetast;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c de voormalige bedrijfswoning mag worden vervangen door een nieuwe woning; de bouwregels die in dit artikel zijn genoemd met betrekking tot de agrarische bedrijfswoning blijven onverkort van kracht.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. met de daarbij behorende:
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. geluidschermen;
- g. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is tevens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan.
- i. behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker'.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, waarbij:

- a. de hoogte vóór de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. de hoogte achter de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a en b de hoogte van een overkapping niet meer dan 3 m bedraagt en de oppervlakte daarvan niet meer is dan 10 m².
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker' een groepsschuilplaats toegestaan, waarbij de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte en oppervlakte.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de bouw van:

- a. erkers en tochtportalen aansluitend aan een op het perceel gelegen (hoofd)gebouw tot een grondoppervlak van niet meer dan 6 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- b. een geluidscherm ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 5 tot een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m, mits zulks noodzakelijk is uit een oogpunt van milieubeheer in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. de waterhuishouding;
 - c. extensief recreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- d. bruggen, sluizen, duikers, steigers, coupures, dammen en overige kunstwerken;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. kruisende voet- en fietspaden;
 - g. ontsluiting van aangrenzende percelen;
 - h. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (waaronder begrepen kunstwerken) ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van masten ten behoeve van obstakelverlichting ten hoogste 12 m bedraagt;
- b. voor het bouwen van steigers de volgende regels gelden:
 - 1. per perceel is niet meer dan één steiger toegestaan;
 - 2. de breedte van de steiger mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - 3. de diepte van de steigers gemeten vanaf de waterkant mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 4. de bouwhoogte van steigers mag niet meer bedragen dan 0,5 m boven het waterpeil.
- c. de hoogte van bruggen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het plaatsen van onderkomens, waaronder begrepen het innemen van ligplaatsen met woonschepen en/of woonarken, is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen is niet toegestaan;
- c. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin of andere vaste of vloeibare stoffen is niet toegestaan.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning, binnen de gronden op de kaart aangewezen met de bestemming 'Water' de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het wijzigen van het profiel van sloten en de wateroppervlakte dan wel het graven of dempen hiervan;
- b. het ontgronden, bodem verlagen, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van beschoeiingen;
- d. het wijzigen van het profiel van de oever.

5.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 5.4.1 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden de waterhuishoudkundige en/of landschappelijke waarden of de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1), niet in onevenredige mate worden aangetast.

5.4.4 Advies

Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 na schriftelijk advies van het hoogheemraadschap of een andere deskundige inzake de te beschermen belangen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan huisverbonden beroepen dan wel aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens een kantoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'sauna': tevens een sauna;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenstal': tevens een paardenstal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is tevens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing toegestaan.
- f. behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker';

met de daarbij behorende:

- g. erven;
- h. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de afstand tussen bij de woning behorende bijgebouwen en de voorgevelrooilijn van de woningen tenminste 1m bedraagt;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedraagt;
- d. de afstand van de gebouwen tot de insteek van een gemene watergang tenminste 3 m bedraagt;
- e. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenstal' één paardenstal is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker' een groepsschuilplaats toegestaan, waarbij de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte en oppervlakte;
- g. overigens het volgende geldt:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning (inclusief aan- en uitbouwen en overkap-pingen)	één, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.	600 m ³		4,5 m	10 m
bijgebouwen bij de woning			50% van de oppervlakte van het bij de woning beho- rende erf met een maximum van 50 m ²	3 m*	5 m
erfafscheidingen - voor de voorgevel van de woning - overige plaatsen binnen het bouwvlak					1 m 2 m
paardenstal				bestaand	bestaand
sauna				6m	10m
pergola's					2,7 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2 m

* de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen is gelijk aan de de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ten behoeve van een hogere goot- en bouwhoogte hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub g met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De hogere goot- en bouwhoogte mag geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).
- het bevoegd gezag verleent uitsluitend toepassing aan de bevoegdheid tot afwijken na een positief schriftelijk advies van de ter zake deskundige instantie(s) omtrent het bepaalde onder sub c.

6.3.2 Ten behoeve van de vergroting van het gezamenlijke grondoppervlak van erfbebouwing
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub g ten behoeve van het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak aan erfbebouwing tot 80 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.

6.3.3 Ten behoeve van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub c ten behoeve van een kortere afstand tot de perceelsgrens, dan wel te bouwen op de perceelsgrens, met dien verstande dat:

- a. de natuur-, landschappelijk en cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak is niet toegestaan.
- b. een woning is bedoeld voor één huishouding. Kamerbewoning is niet toegestaan.
- c. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Ten behoeve van paardenbakken en het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 sub a teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan voor het africhten of trainen van paarden of het uitoefenen van de paardensport in een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van het totale aansluitende, in eigendom zijnde, perceel ten minste 2.000 m² bedraagt;
- c. de paardenbak gesitueerd wordt achter de achtergevel van de woning of het verlengde hiervan;
- d. er per bouwperceel ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
- e. de activiteit geen bedrijfsmatige activiteit betreft;
- f. het aantal paarden of pony's ten hoogste 5 bedraagt;

- g. de afstand van de paardenbak tot de woning op het eigen bouwperceel ten hoogste 50 m bedraagt;
- h. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m bedraagt;
- i. er geen lichtmasten mogen worden gebouwd;
- j. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.6.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bunker' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7.3 Toelaatbaarheid

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in lid 19.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk niet groter dan 50 m²;
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.

7.4 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2 mogen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden gericht op:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard;
- f. verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- l. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- m. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

7.5.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden waarvoor het verbod van lid 7.5.1 geldt zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden gericht op:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.5.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden, met dien verstande dat voorafgaand aan de bodemingrepen een archeologisch onderzoek is uitgevoerd;
- b. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden;
- d. indien de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, omgevingsvergunning voor het bouwen, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- e. indien de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. op werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. op werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

7.5.4 Voorwaarden

- h. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- i. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning, zoals bedoeld in lid 7.5.1, na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - op de betrokken locaties geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - handhaving van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' niet langer noodzakelijk wordt geacht;
 - wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
 2. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' toe te kennen aan gronden grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde onder a sub 1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

8.3 Toelaatbaarheid

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in lid 8.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk niet groter dan 1.000 m²;
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd.

8.4 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2 mogen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door het bouwen dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden gericht op:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard;
- f. verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m;
- j. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- k. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- l. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- m. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

8.5.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden waarvoor het verbod van lid 8.5.1 geldt zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan niet worden of kunnen worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden gericht op:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.5.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden, met dien verstande dat voorafgaand aan de bodemingrepen een archeologisch onderzoek is uitgevoerd;
- b. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden;
- d. indien de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, omgevingsvergunning voor het bouwen, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- e. indien de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. op werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. op werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

8.5.4 Voorwaarden

- a. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning, zoals bedoeld in lid 8.5.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - op de betrokken locaties geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - handhaving van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' niet langer noodzakelijk wordt geacht;
 - wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
 2. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' toe te kennen aan gronden grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.
- a. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde onder a sub 1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, koekoeken en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

10.2 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

10.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil;
 2. een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,1 m

- onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen;
- 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m;
- 4. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan;
- 5. ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

10.4 Karakteristieke bebouwing

10.4.1 Vergunningplicht

voor het slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist.

10.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

10.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- e. de initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder a, b c en d wordt voldaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen

- a. Onder gebruik in strijd met de bestemming en de daarbij behorende regels wordt in ieder geval verstaan gronden of bouwwerken te gebruiken als seksinrichting en erotisch getinte horeca, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – parenclub'.
- b. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

Artikel 12 Afwijken van de gebruiksregels

12.1 Ten behoeve van mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg, mits:
 - 1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder-kindrelatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 - 2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m².
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de alsdan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 2 m;
 - 2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten;
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge lid a onder 1, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2 .

13.2 Veiligheidszone - LPG

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' gelden de volgende regels:

- a. Op de gronden met de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' is het niet toegestaan gebouwen te bouwen in verband met de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten ter plaatse.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde onder a, voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, mits;
 - 1. de veiligheid van personen en objecten in het kader van externe veiligheid kan worden gegarandeerd;
 - 2. vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijken mogelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.2 Gebouwen openbaar nut

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in hoofdstuk 2, teneinde de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen toe te staan ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, ambulanceposten, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en nutsgebouwtjes, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van het gebouw mag niet meer bedragen dan 100 m³;
- b. de goothoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m;

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

15.2 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, ambulanceposten, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en nutsgebouwtjes, waarbij de inhoud niet meer dan 100 m³, de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen, voor zover deze op grond van lid 14.1 van het bestemmingsplan 'Herenweg - Gageldijk e.o.', niet kunnen worden gebouwd;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, zoals opgenomen in deze regels, met niet meer dan 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).;
- c. het wijzigen op de verbeelding van de situering en/of de vorm van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen van de bestemmingen zoals genoemd in hoofdstuk 2 indien in verband met ingediende aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen zulks ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk is, mits:
 1. het totale bebouwingsoppervlak dat voor bebouwing in aanmerking komt zoals aangewezen op de verbeelding niet wordt vergroot;
 2. indien blijkt dat de oppervlakte van bouwvlakken of bestemmingsvlakken niet voldoende is om de maximale toegestane maatvoering voor bebouwing te realiseren behoort een vergroting, in tegenstelling tot het bepaalde onder 1 wel tot de mogelijkheden;
 3. het bepaalde in de Natuurbeschermingswet in acht wordt genomen;
 4. burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan deze wijzigings-bevoegdheid, dan na schriftelijk advies van een onafhankelijk deskundige op dit gebied;
 5. de wijziging geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende bedrijven en/of functies

- d. De bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan Herenweg – Gageldijk en omgeving d.d. 18 januari 2013 (bijlage 1).

15.3 Woningenplitsing cultuurhistorisch waardevolle panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen ten einde het toestaan van extra wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle panden die hoofdgebouwen zijn en reeds worden bewoond, met inachtneming van het volgende:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

- a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage 'Parkeernormen'.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
 - 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
 - 2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herenweg - Gageldijk e.o.', wijzigingsplan 'Gageldijk 8'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Herenweg - Gageldijk

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Oppervlakte bedrijven

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Beeldkwaliteitplan Herenweg - Gageldijk

Beeldkwaliteitplan

Herenweg-Gageldijk en omgeving

Gemeente
Stichtse Vecht



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan Herenweg-Gageldijk en omgeving

Gemeente Stichtse Vecht

projectnummer: SR110135

INITIATIEFNEMER

Gemeente Stichtse Vecht

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

23 mei 2013 DEFINITIEF



Inhoud

Inleiding

Opgave en aanleiding	7
Planlocatie	7
Waarom een beeldkwaliteitplan?	8

Proces

Een proces voor kwaliteit	13
Protocol	13

Context

Historische ontwikkeling	17
Verkeer	18
Bebouwing	19
Landschap	20
Water	21
Eigendommen	22
Cultuurhistorie	23
Milieuhinder bedrijvigheid	24
Geluidhinder wegverkeer	25

Visie

Divers en kleinschalig woonlint	29
Transformatiemogelijkheden	31
Deelgebieden	31
Maarsseveensevaart	34
Herenweg	36
Gageldijk-Noord	38
Gageldijk-Zuid	40
Polder Binnenweg	42



◀ Fort Maarsseveen vanaf de Herenweg.



Inleiding

Opgave en aanleiding

Dit rapport vormt het beeldkwaliteitplan voor het gebied Herenweg-Gageldijk en omgeving. De gemeente wil met dit beeldkwaliteitplan sturing geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied.

In voorbereiding op het nieuw op te stellen bestemmingsplan, dat overwegend conserverend van aard zal zijn, is een concept beleidskader opgesteld. In dit beleidskader is aangegeven voor welke delen van het gebied een meer conserverende lijn wordt nagestreefd en waar richting en ruimte wordt gegeven voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van deze ontwikkelingen. De gemeente kan met dit beeldkwaliteitplan sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te realiseren.

Naast richtlijnen voor beeldkwaliteit is, als onderdeel van dit rapport, tevens een protocol opgesteld voor de behandeling van initiatieven. Een kwalitatief goede nieuwbouwontwikkeling begint namelijk altijd met een helder proces waarin alle partijen weten waar ze aan toe zijn en wat er van ze verwacht wordt.

Planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht en ten oosten van de bebouwde kom van Maarssen. Het betreft het meest verstedelijkt stuk landelijke gebied van de gemeente en omvat percelen gelegen aan de Herenweg, Gageldijk en enkele percelen aan de Maarsseveensevaart. Aan de zuidzijde vormt de Gageldijk deels de gemeentegrens tussen Stichtse Vecht en Utrecht. Hierdoor valt een deel van de bebouwing langs de Gageldijk buiten dit beeldkwaliteitskader.

Waarom een beeldkwaliteitplan?

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste landschappelijke, stedenbouwkundige, architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van landschap, stedenbouw en architectuur.

Beeldkwaliteit lijkt een persoons- en tijdgebonden begrip. “Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk” en “oude gebouwen zijn toch mooier dan nieuwe gebouwen”. In onze visie is beeldkwaliteit echter niet persoonsgebonden en heeft het begrip meer te maken van ‘zorgvuldig’ en ‘passend’. De mate waarin bebouwing, straten en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit van een gebied. Het maken van een beeldkwaliteitplan heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen, kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Het beeldkwaliteitplan vult aan waar nodig.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Deze hoeven niet per se een historiserend karakter te hebben. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan;

- stedenbouwkundige eenheden;
- uitstraling van de bebouwing in de te onderscheiden zones;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste geleding van de bebouwing;
- dak- en kapvormen;
- gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- overgangen van privé naar openbaar;
- materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte;
- nagestreefd beeld met betrekking tot beplanting in relatie tot het landschap.

3. Enthousiasmerend

Naast de juridische aanvulling heeft het beeldkwaliteitplan ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van het gebied is, kan duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeert het beeldkwaliteitplan als aanjager voor kwaliteit.

Een goed beeldkwaliteitplan enthousiasmeert en maakt ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen.





Proces

Een proces voor kwaliteit

Kwaliteit ontstaat niet alleen door het stellen van allerlei regels vooraf. Veel meer is het van belang dat een helder proces wordt doorlopen. Nog voordat plannen worden uitgewerkt moet een initiatief breed wordt besproken binnen de gemeente. Aan de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd om zo vroeg mogelijk in overleg te treden met de gemeente om met behulp van het beeldkwaliteitplan te komen tot planuitwerking.

Protocol

Voor de wijze waarop een initiatief wordt behandeld zijn binnen de gemeente afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn hieronder weergegeven. Om de beeldkwaliteit te waarborgen dienen minimaal de volgende stappen doorlopen te worden:

1. Goede informatie aan de balie

Van belang is dat de initiatiefnemer aan de balie van het gemeentehuis de juiste informatie opvraagt. Hierbij gaat het in ieder geval om het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en de welstandsnota. Een uitgebreid intakegesprek hoort hierbij.

2. Principe beoordeling (ruimtelijke toets)

In de eerste fase wordt beoordeeld of een initiatief voor transformatie past binnen het ruimtelijk beleid van het bestemmingsplan (en Provinciale structuurvisie). Daartoe wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om de ideeën zoveel mogelijk in een situatieschets vast te leggen. Dit betreft een plattegrond, waaruit helder moet worden welke gebouwen worden hergebruikt, wat wordt gesloopt en aan welke nieuwbouw wordt gedacht. Ook een eerste idee voor de landschappelijke inpassing kan hierop worden ingetekend.

Om alle aspecten voldoende tot hun recht te laten komen, wordt het initiatief besproken in een coördinatiegroep, waarin verschillende disciplines van de gemeente vertegenwoordigd zijn, zoals landschap, stedenbouw en verkeer. Eventueel kunnen hierbij ook andere partijen worden betrokken, bijvoorbeeld het waterschap of de provincie. Als het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders, dan worden op basis van het overleg randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd.

Het beeldkwaliteitplan dient daarbij als inspiratiebron. Het spreekt voor zich dat de diepgang van de randvoorwaarden afhankelijk is van de mate van ingrijpendheid van het initiatief. Minder ingrijpend zijn plannen waar de karakteristiek van de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de hoofdopzet van het erf ongewijzigd blijft. Meer ingrijpend zijn plannen van sloop en nieuwbouw en met veranderingen aan de opzet van het perceel. Bij meer ingrijpende plannen zal minimaal een analyse worden vereist van de landschappelijke context.

Het resultaat is een mededeling of de gemeente (college van B&W) in principe bereid is mee te werken aan het gewenste initiatief. Bij een positief besluit wordt, waar nodig, gestart met de procedure tot herziening of wijziging van het bestemmingsplan en het uitvoeren van eventueel benodigde onderzoeken, zoals ecologisch of archeologisch onderzoek.

3. Schetsplan

De randvoorwaarden en uitgangspunten worden besproken met de initiatiefnemer. Relevante onderdelen van het beeldkwaliteitplan worden daarbij aan de initiatiefnemer overhandigd (met name de algemene principes en de richtlijnen voor het deelgebied waarbinnen het initiatief valt). Vervolgens werkt de initiatiefnemer een plan uit (of laat dit uitwerken) op basis van de randvoorwaarden en uitgangs-

punten, alsmede op basis van het beeldkwaliteitplan. Bij meer ingrijpende bouwplannen dient het plan altijd vergezeld te gaan van een inrichtingsplan voor het perceel en directe omgeving.

4. Overleg over schetsplan

Het plan wordt nogmaals besproken in de coördinatiegroep. Aan dat overleg neemt ook de initiatiefnemer deel. Eventueel vindt vooroverleg over het plan plaats in de welstandscommissie. De gemeente bepaalt op ambtelijk niveau haar standpunt over het plan.

5. Definitief plan

Vervolgens werkt de initiatiefnemer het plan uit tot een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning. Nadat de procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan gereed is neemt het college een besluit en vraagt de welstandscommissie om advies uit te brengen over de plannen. Gelet op het gevoerde vooroverleg mag een initiatiefnemer er vanuit gaan dat het bouwplan op hoofdlijnen positief wordt beoordeeld. Op meer ondergeschikte punten blijven natuurlijk opmerkingen mogelijk.



1881



1970



1948



1992

Context

Historische ontwikkeling

Het plangebied heeft een lange ontwikkelingsgeschiedenis achter de rug. Het oorspronkelijke veengebied is al vanaf de twaalfde eeuw in cultuur gebracht. Het gebied werd in eerste instantie ontgonnen vanaf de Vecht. Vervolgens werden, min of meer parallel aan de Vecht, onginingsassen in oost-westelijke richting door het veengebied aangelegd, waaronder de Herenweg/Gageldijk. Vanaf de ontginningsassen werden haaks op de onginningsas regelmatige, langerekte kavels uitgegeven in noordoostelijke richting.

Door deze ontwikkelingsvolgorde lag de oorspronkelijke agrarische bebouwing alleen aan de noordzijde van de Herenweg/Gageldijk. De kavels werden van elkaar gescheiden door watergangen. De watergangen eindigden meestal op een zogenaamde wetering parallel aan de ontginningsas. Op deze manier is het karakteristieke veenlandschap ontstaan van regelmatige diepe kavels gescheiden door watergangen.

In de 17de en 18de eeuw is het aandeel oppervlaktewater in het gebied sterk toegenomen door turfwinning. Het veengebied werd afgegraven in lijn met de oorspronkelijke landschapsstructuur. Waar het veen werd afgegraven ontstond water, de zogenaamde petgaten. Dit water werd afgewisseld door stroken (legakkers) waar het veen te drogen werd gelegd.

In de bestaande situatie grenst het plangebied aan de noordzijde aan een dergelijk voormalig turfwingebied. Oorspronkelijk was een groter deel van het gebied op deze manier ingericht. Met de aanleg van de Maarsseveenseplas en de Kleine plas zijn delen van dit landschap echter sterk veranderd.

De aanleg van de Maarsseveenseplas en de Kleine Plas vond plaats in de jaren zestig ten behoeve van zandwinning voor de aanleg van de Utrechtse wijk Overvecht. Na de zandwinning is het gebied ingericht als natuur-, recreatie- en glastuinbouwgebied. Met name de glastuinbouwfunctie heeft zich nooit goed kunnen ontwikkelen.

In de jaren '70 van de vorige eeuw heeft de provincie toestemming gegeven om de tuinbouwgrond ook te gaan gebruiken voor verblijfsrecreatie en volkstuinten. Uiteindelijk transformeerde het lint tot een gemêleerd gebied met typische stadsrandactiviteiten zoals caravanstallingen, opslag, lichte industrie, transportbedrijven en de oorspronkelijke agrarische functies.

In de jaren tachtig is de Zuilense Ring aangelegd als noordelijke deel van de ringweg rondom Utrecht. Door de aanleg van deze weg werd de bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer sterk vergroot. Door deze verbeterde bereikbaarheid werd het gebied nog aantrekkelijker voor diverse soorten bedrijvigheid.

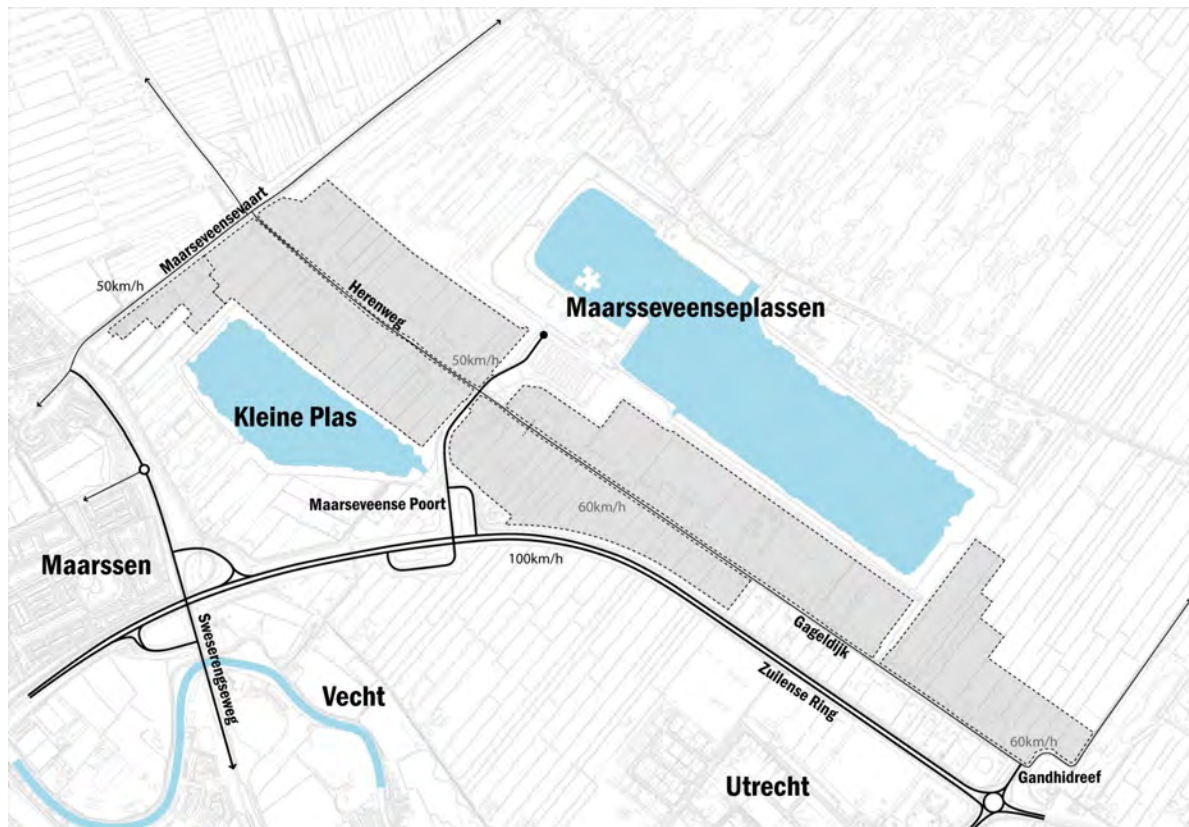
Verkeer

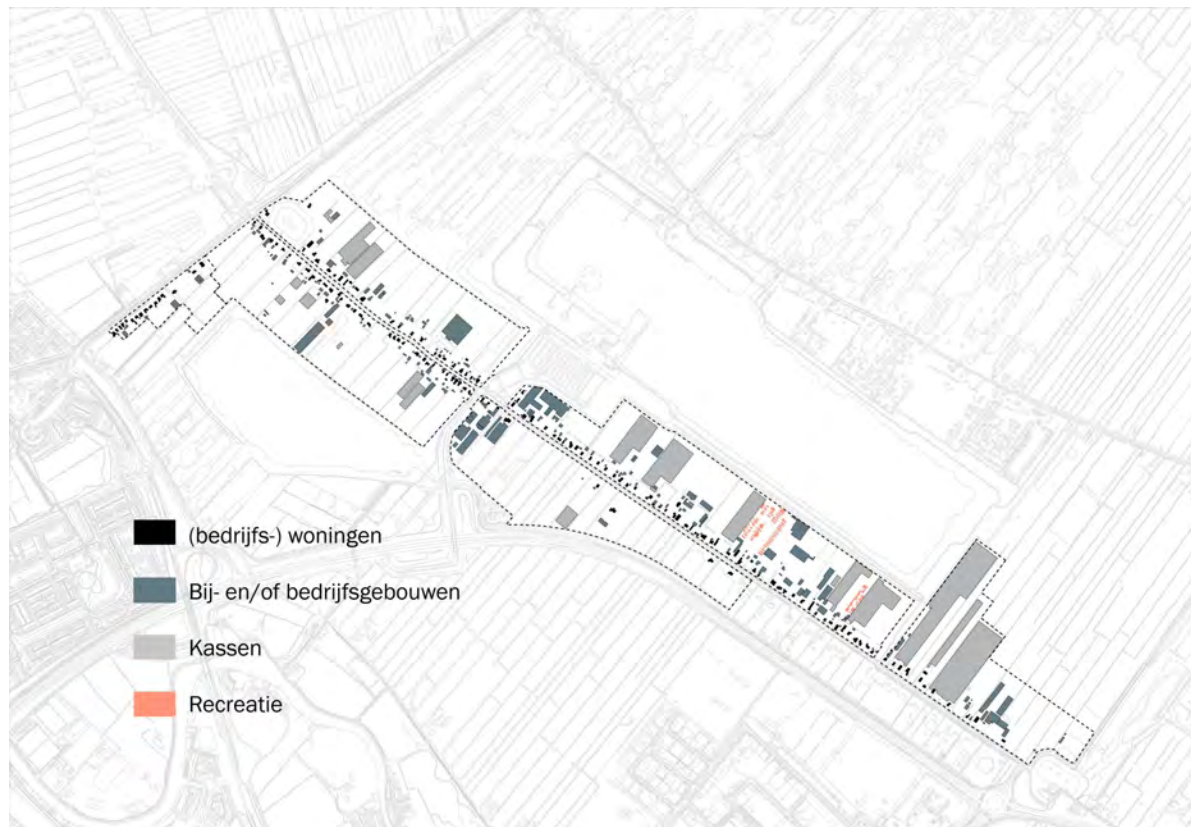
De Zuilense Ring vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied. Deze autoweg staat met twee ongelijkvloerse aansluitingen in verbinding met de Maarsseveensevaart en de Herenweg/Gageldijk. De meest oostelijke aansluiting bestaat uit een gelijkvloers verkeersplein met een aansluiting op de Gageldijk.

De middelste aansluiting wordt gevormd door de Maarsseveense Poort. Deze weg heeft een belangrijke functie als ontsluitingsweg voor het recreatiegebied rondom de Maarsseveenseplassen.

Op de Herenweg, Maarsseveensevaart en een deel van de Gageldijk geldt een 50km/h regime. Op het overige deel van de Gageldijk is 60 km/h de maximum snelheid.

Naast een route voor autoverkeer is de Gageldijk tevens een belangrijke verbinding in het recreatief fietspadennetwerk. Hierbij gaat het met name om fietsverkeer vanuit Utrecht richting het recreatiegebied Maarsseveenseplassen. Om dit verkeer te faciliteren is de Gageldijk tot aan de zuidelijke entree van het recreatiegebied uitgevoerd met een breed vrijliggend fietspad. Verder naar het noorden ligt er een smaller fietspad aan de andere zijde van de weg tot aan de hoofdentree van het recreatiegebied. De Maarsseveensevaart heeft eveneens een breed vrijliggend fietspad. De Herenweg is alleen uitgevoerd met indicatiestroken.





Bebouwing

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Het lint is tweezijdig bebouwd en varieert in openheid. Naast agrarische (tuinbouw)bedrijven is ook niet-agrarische bedrijvigheid, zoals een tuincentrum, in het lint opgenomen. Vanwege de beperking in de perceelsgrootte is de agrarische bedrijfsbebouwing relatief kleinschalig.

De bebouwing langs de Gageldijk/Herenweg betreft in hoofdzaak een groot aantal relatief kleine eengezinswoningen (burgerwoningen), afgewisseld met bedrijfswoningen. De bebouwing is individueel, afwisselend en staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één laag met een kap. In mindere mate komen woningen bestaande uit twee lagen met kap voor.

De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. Veel bedrijfsgebouwen zijn dusdanig hoog en groot dat ze het beeld bepalen.

In het plangebied zijn ook kassen aanwezig. Dit betreft zowel grotere oppervlaktes van glastuinbouwbedrijven als kleine oppervlaktes kassen als onderdeel van een groter tuinbouwbedrijf. De oppervlaktes lopen uiteen van circa 1.500 m² tot ruim 31.000 m² per bedrijf. Een deel van de kassen is daarnaast inmiddels voor niet-agrarische doeleinden in gebruik.



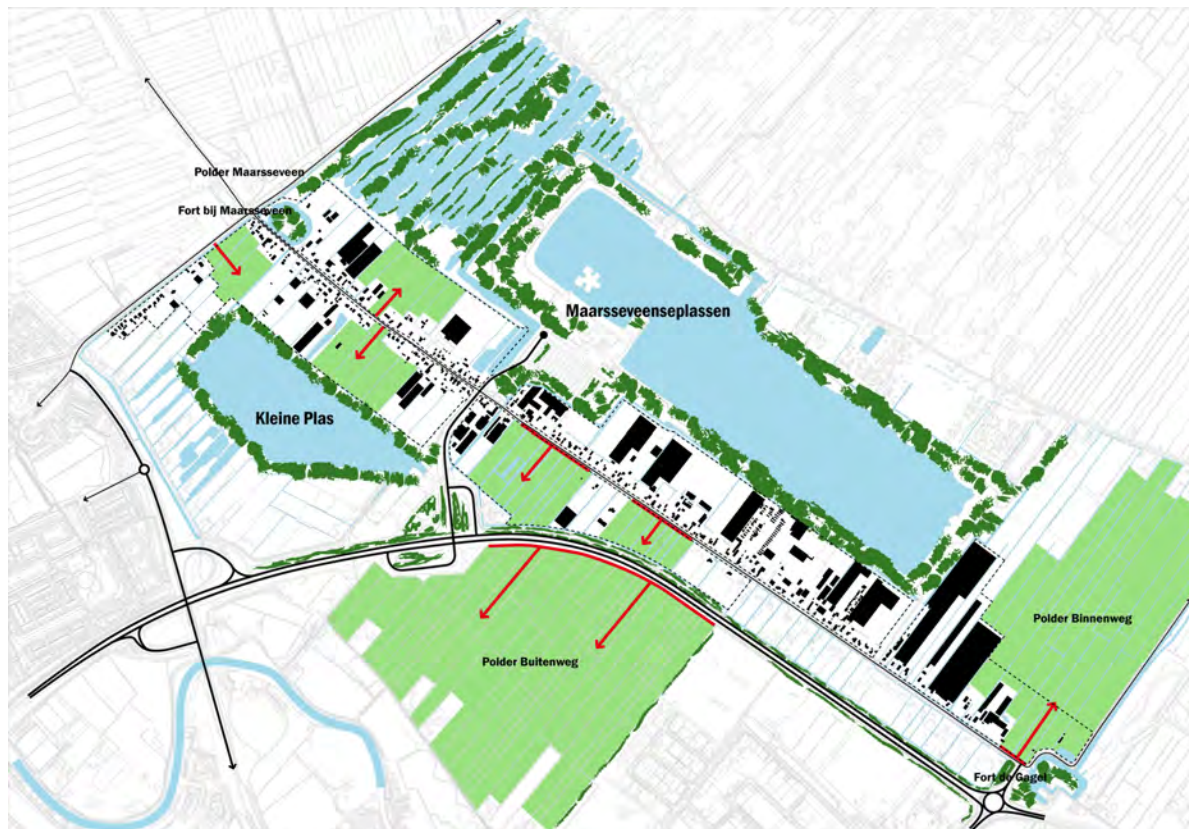
Landschap

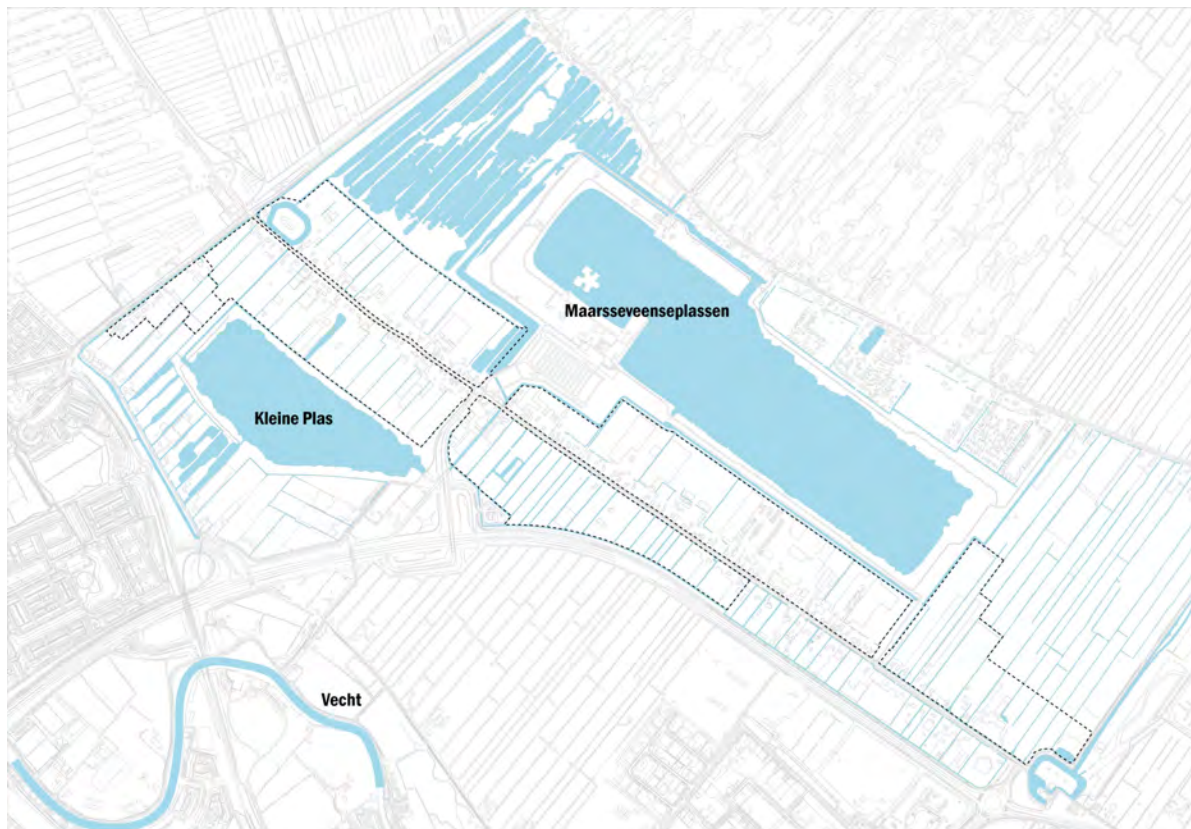
Ondanks de grote landschappelijke ingrepen in de jaren zestig en zeventig is de invloed van de oorspronkelijke ontginning nog steeds goed zichtbaar. Het plangebied kenmerkt zich door lang-gerekte smalle percelen grenzend aan de Herenweg en Gageldijk. De eerste dijken van de ontginning zijn goed herkenbaar als ontginningsas en bebouwingslint. Ook de strook waar van oudsher de bebouwing werd gerealiseerd, het zogenaamde voorland, is nog altijd aanwezig in de verkavelingsopzet en watergangenstructuur.

De Maarsseveensevaart ligt in tegenstelling tot de Herenweg/Gageldijk in het verlengde van de ontginning waardoor de oorspronkelijk agrarische percelen hier parallel langs de weg lopen. De diepte van de percelen wordt hier bepaald door de breedte van de strokenverkaveling. Deze strook is pas in de twintigste eeuw bebouwd.

Het landelijke karakter van het lint wordt onder andere bepaald door de zichtrelaties vanaf de openbare weg met het achterliggende open landschap. Op deze plekken ontbreekt de lintbebouwing waardoor het open landschap doorloopt tot aan de weg. De hoeveelheid relaties en schaal van de openheid verschilt sterk in de verschillende delen van het plangebied. De aanwezige tuinen dragen bij aan het groene karakter.

De grote waterplassen grenzend aan het gebied worden vrijwel geheel omsloten door een zone van dichte opgaande beplanting en zijn daardoor niet ervaarbaar vanaf de doorgaande weg. Ook aan de noordzijde van de Zuilense Ring en langs de Maarsseveense Poort is sprake van dichte opgaande beplanting.





Water

De omgeving van de Maarsseveensevaart, Gageldijk en Herenweg is een waterrijk gebied. Het oorspronkelijke landschap uit zich voornamelijk in de watergangen op gelijkmatige afstand van elkaar, haaks op de ontginningsassen. Daarnaast zijn er enkele vaarten in het gebied aanwezig zoals de Maarsseveensevaart en de Nedereindsevaart. Deze vaarten hadden voorheen een transportfunctie.

Door latere ingrepen is meer water aan het gebied toegevoegd. Op de eerste plaats vanwege de turfwinning. Door de turfwinning werd het landschap op grote schaal vergraven, de oorspronkelijk landschappelijke structuur is desondanks wel goed zichtbaar gebleven. Vervolgens zorgde de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie voor een aanpassing van het watersysteem met de aanleg van inundatiekanalen, sluizen en forten. Recenter is het watersysteem door de winning van zand sterk veranderd. Met de aanleg van de zandwinningsplassen Maarsseveenseplassen en de Kleine Plas is een groot deel van de eeuwenoude waterstructuur verloren gegaan.



De huidige waterstructuur vormt een belangrijke drager voor de inrichting van het gebied, zowel op hoofdlijnen als voor de inrichting van percelen en de situering van bebouwing. Met name in de relatief open plandelen, zoals de Polder Binnenweg en het plan-deel ten zuiden van de Gageldijk spelen de vele watergangen een essentiële rol in de landschappelijke beleving.

Eigendommen

Het gebied is van oorsprong een onbegaanbaar veengebied. Bij het in cultuur brengen van het landschap is de typische kavelstructuur uitgezet. Deze kavelstructuur is nu nog terug te zien in de eigendomssituatie.

In de loop der jaren, met een toename aan bebouwing en bedrijvigheid, zijn de kavels direct langs de openbare weg verder opgedeeld in kleinere percelen. Verder van de openbare weg hebben de percelen vaak hun oorspronkelijke breedte behouden.

In het gebied is sprake van een groot aantal verschillende eigenaren. Dit heeft sterk bijgedragen aan het diverse karakter van het gebied.

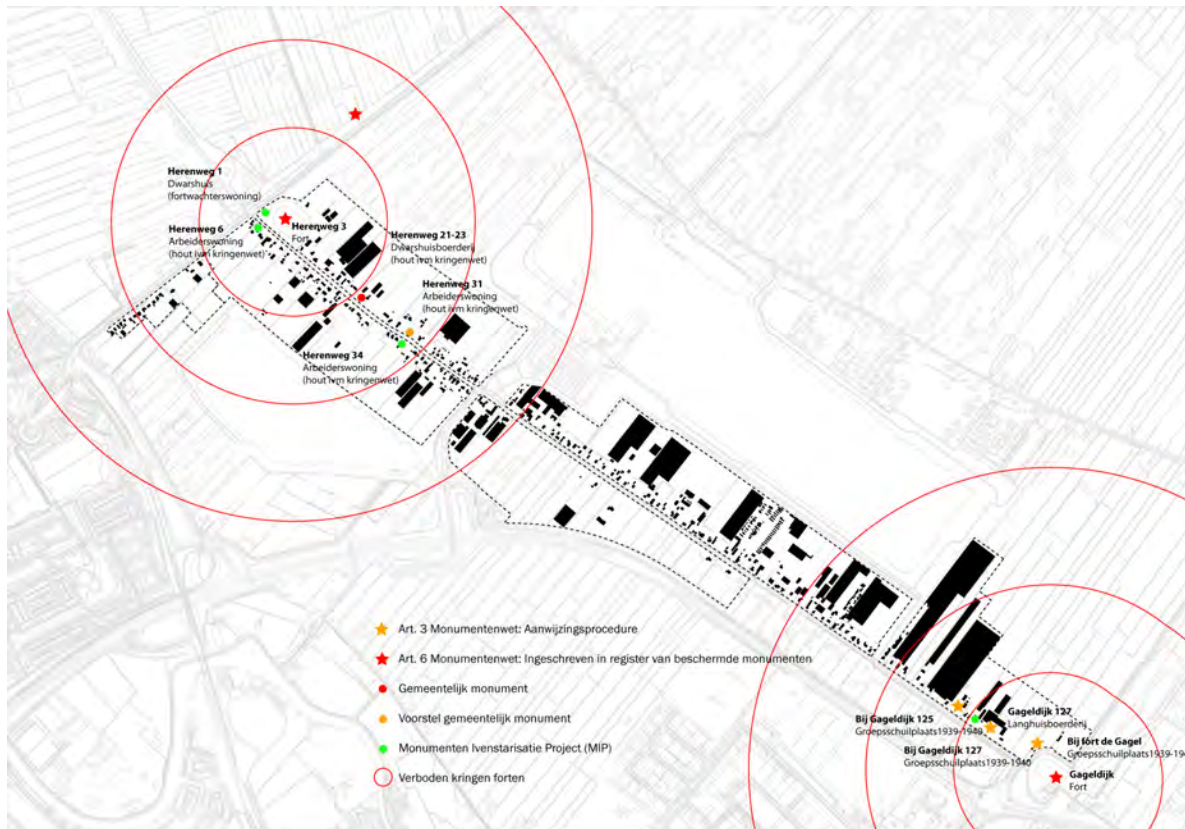


Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze verdedigingslinie is tussen 1815 en 1870 aangelegd en bestaat ter hoogte van het plangebied uit Fort de Gagel, Fort Maarsseveen en diverse kleinere objecten zoals kazematten, sluisjes en groepsschuilplaatsen. Daarnaast maken het plangebied en omgeving onderdeel uit van de zogenaamde inundatievelden. Deze gebieden konden bij de inwerkingtreding van de linie onder water worden gezet.

In het gebied zijn ook enkele zogenaamde 'houten huizen' aanwezig. Deze woningen waren gelegen in de schootsvelden van de forten en konden, in het geval van in werking treding van de linie, in brand gestoken worden om zodoende de schootsvelden vrij te maken.

Het behouden en waar mogelijk herstellen van de linie vormt een belangrijk aandachtspunt in het beleid van zowel de Provincie Utrecht als de gemeente Stichtse Vecht. Hierbij gaat het om het zoveel mogelijk open houden van de schootsvelden en een zorgvuldige inpassing van linie-elementen bij nieuwe ontwikkelingen.



Milieuhinder bedrijvigheid

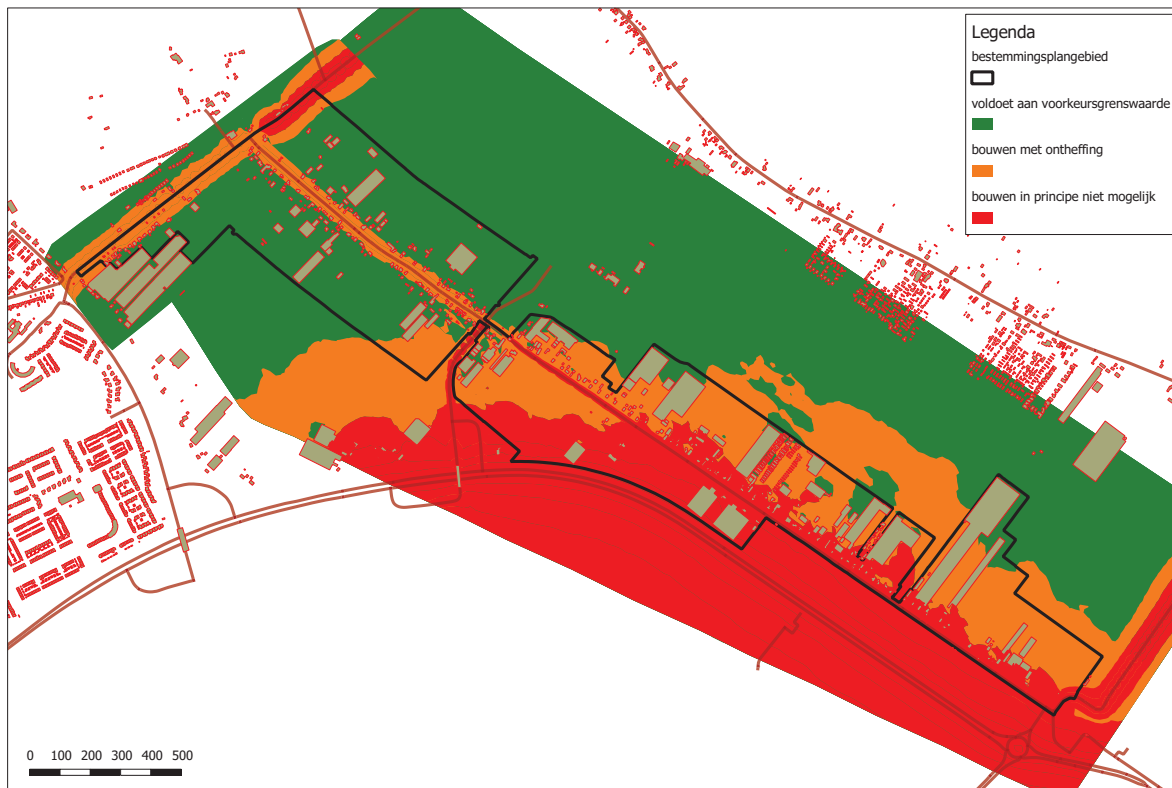
In het gebied zijn momenteel tal van bedrijven gevestigd die in een bepaalde mate overlast genereren voor milieugevoelige bestemmingen zoals wonen. Op de afbeelding is een indicatie gegeven van de bedrijvigheid en de bijbehorende milieuc contouren op basis van de bedrijvenlijst van de VNG.

Gelet op de bestaande functionele diversiteit wordt het gebied aangemerkt als zogenaamd gemengd gebied. In dergelijke gebieden worden kleinere milieuc contouren gehanteerd dan bijvoorbeeld in woonwijken. De in de kaart afgebeelde contouren dienen als indicatie waarbij deze versoepeling van het contourenbeleid niet is meegenomen.

Bij nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen vormt de aanwezige bedrijvigheid een belangrijk uitgangspunt om te bepalen wat wel of niet mogelijk is.



Figuur 8: Mogelijkheden voor realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen



Geluidhinder wegverkeer

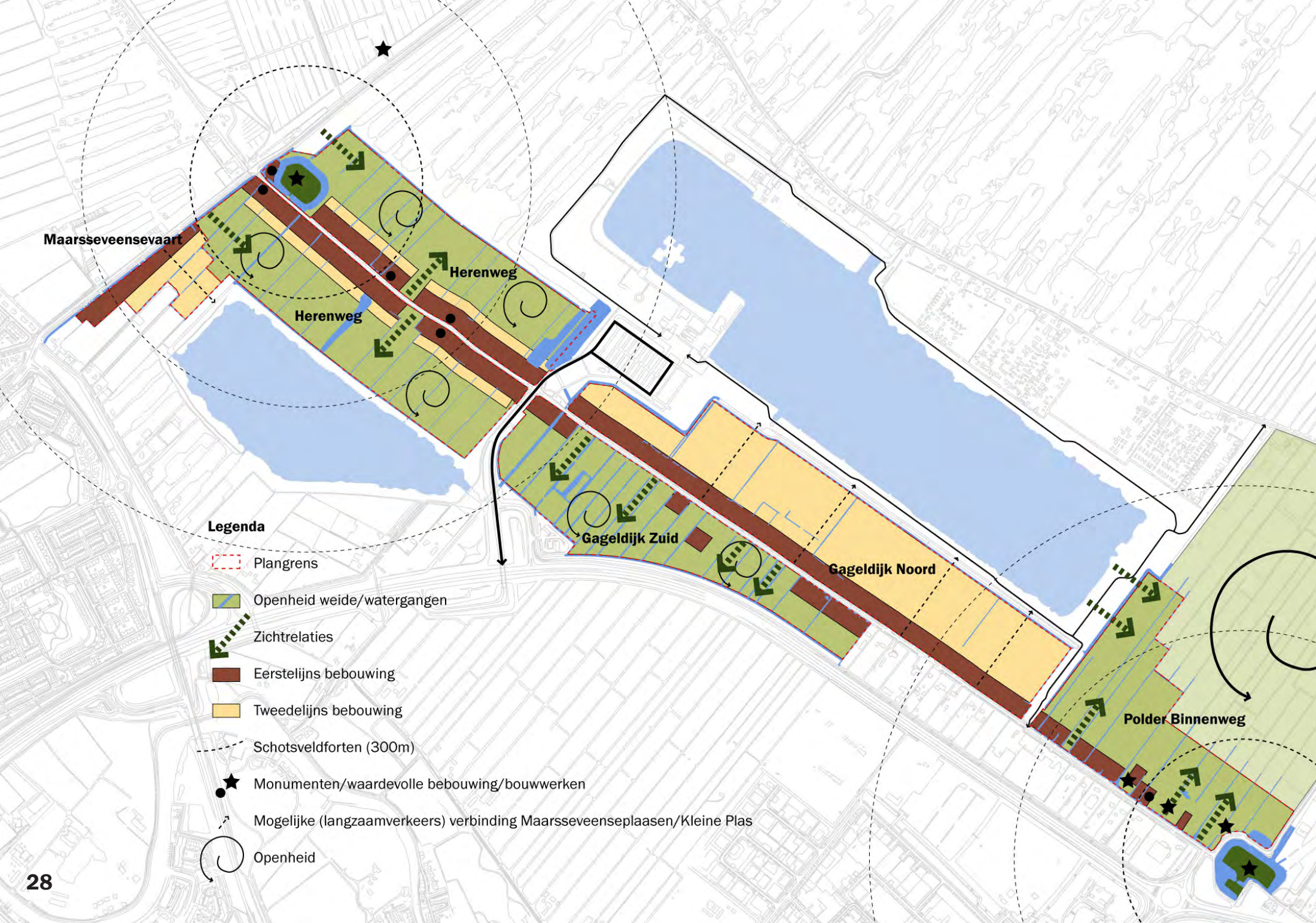
Naast hinder van bedrijvigheid is er, in en om het plangebied, ook sprake van geluidhinder van de doorgaande wegen. Geluidhinder heeft invloed op de bouw mogelijkheden voor milieugevoelige functies zoals wonen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in grote delen van het plangebied overschreden. In dat geval is een ontheffing hogere waarde mogelijk. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de ligging. Binnenstedelijk is dit 63 dB Lden en buitenstedelijk 53 dB Lden.

Volgens de Wet geluidhinder betreft een buitenstedelijk situatie het gebied buiten de bebouwde kom met inbegrip van het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. De Zuilense ring is een autoweg en heeft een geluidszone van 400 meter aan weerszijde van de weg. De woningen die binnen de geluidszone van de Zuilense ring liggen vallen voor de geluidsbelasting vanwege de Zuilense ring onder een buitenstedelijke situatie en hebben een bijbehorende maximale ontheffingswaarde vanwege deze weg van 53 dB Lden. Dit geldt dus voor een zeer groot gedeelte van het plangebied.

Voor de geluidsbelasting vanwege de Maarseveensevaart geldt juist dat het overgrote gedeelte van de woningen in het plangebied binnen de bebouwde kom valt met een 50 km/uur regime waardoor voor dit gedeelte een binnenstedelijke situatie met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden van kracht is. Even ten noorden van het kruispunt met de Herenweg verlaat de Maarseveensevaart de bebouwde kom en krijgt de weg een 80 km/uur regime. Hier is sprake van een buitenstedelijke situatie.







Maarsseveensevaart

Herenweg

Herenweg

Gageldijk Zuid

Gageldijk Noord

Polder Binnenweg

Legenda

Plangrens

Openheid weide/watergangen

Zichtrelaties

Eerstelijns bebouwing

Tweedelijns bebouwing

Schotsveldforten (300m)

Monumenten/waardevolle bebouwing/bouwwerken

Mogelijke (langzaamverkeers) verbinding Maarsseveenseplaasen/Kleine Plas

Openheid

Visie

Divers en kleinschalig woonlint

In de bestaande situatie wordt het van oorsprong kleinschalige en landelijke karakter van het veenlint op verschillende locaties overstemd door bedrijfs- en glastuinbouwcomplexen. De grootschalige bebouwing de vele verharde terreinen hebben een negatief effect op de landschappelijke kwaliteit van het lint. Daarnaast genereert de aanwezige bedrijvigheid in een aantal gevallen milieuhinder voor de woonfuncties in de omgeving.

De visie op de beeldkwaliteit voor de Maarsseveensevaart, Herenweg en Gageldijk gaat uit van een groen en kleinschalig veenlint met de nadruk op wonen. Het doel is om het bestaande kleinschalige en groene karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. In dat kader is een afname van de aanwezige (grootschalige) bedrijfsbebouwing en glastuinbouwcomplexen gewenst.

De bestaande verschillen in dichtheid, opzet en architectuur van het bebouwingslint vormen daarnaast ook een uitgangspunt voor de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan. Het lint aan de noordzijde van de Gageldijk heeft namelijk een andere intensiteit dan bijvoorbeeld langs de Herenweg en de bebouwing in de Polder Binnenweg kent weer een andere opzet. Door deze verschillen als uitgangspunt te nemen blijft de bestaande diversiteit behouden.

Vergroten openheid

Door de gewenste afname van het bebouwd oppervlak kan tevens de karakteristieke openheid van het veenweidelandschap worden vergroot. Een belangrijk aspect daarbij is de bijbehorende doorzichten naar deze openheid vanaf de openbare weg. Het uitgangspunt is dat bestaande doorzichten behouden dienen te blijven.

Bij het versterken van de openheid wordt veel waarde gehecht aan de grootschalige openheid van de Polder Binnenweg. In dit gebied is de openheid van het landschap zeer goed ervaarbaar. Om een afname van het bebouwd oppervlak in dit gebied te stimuleren is extra woningbouw mogelijk bij de realisatie van de verworven bouwtitels in een ander deel van het plangebied.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Vanwege de cultuurhistorische waarde verdient de Nieuwe Hollandse Waterlinie aandacht bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Op de eerste plaats wordt gestreeft naar zo veel mogelijk openheid in de eerste 300 meter van de schootsvelden van de forten Maarsseveen en de Gagel. Daarnaast moeten de relictten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zorgvuldig worden ingepast bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij gaat het om het behouden en zo mogelijk verbeteren van de zichtbaarheid van groepsschuilplaatsen en kazematten vanuit de openbare ruimte.

Maarsseveensevaart

Herenweg

Herenweg

Gageldijk Zuid

Gageldijk Noord

Polder Binnenweg

Transformatiemogelijkheden

Te slopen oppervlakte
bedrijfsbebouwing/kas

aantal woningen

1.000 - 2.000m² / 5.000 - 10.000m²



1 woning

2.000 - 5.000m² / 10.000 - 20.000m²



2 woningen

> 5.000m² / >20.000m²



3 woningen

Om de hoeveelheid bebouwing in de 300m schootsveld terug te dringen wordt, net als in de Polder Binnenweg, sloop van bebouwing en nieuwbouw elders in het plangebied gestimuleerd.

Maarsseveensepoort

Vanaf de Zuilense Ring vormt de Maarsseveense Poort een belangrijke entree van het recreatiegebied Maarsseveen. Een groene aankleding van deze route vormt het uitgangspunt. Eventuele (nieuwe) bebouwing mag geen afbreuk doen aan de uitstraling van deze groene entree. Waar mogelijk moet de (groene) kwaliteit versterkt worden.

Transformatiemogelijkheden

Om het aandeel bedrijfsbebouwing en glastuinbouw terug te dringen is de zogenaamde ruimte-voor-ruimte-regeling van toepassing. Op basis van deze regeling is het mogelijk om, afhankelijk van de omvang van de te slopen opstallen, één, twee of drie woningen terug te bouwen. Om in aanmerking te komen voor deze regeling gelden specifieke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn als bijlage opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

In de hiernaast afgebeelde kaart is een indicatie gegeven van de aanwezige glastuinbouw en bedrijfsbebouwing in het plangebied. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt hoeveel bebouwing gesloopt moet worden om één of meerdere woningen te mogen bouwen.

Globaal kan worden gesteld dat bij een maximale transformatie op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling circa 46 woningen aan het gebied kunnen worden toegevoegd. In de praktijk zullen dit veel minder woningen zijn omdat vele bedrijven voorlopig op de bestaande locatie gevestigd zullen blijven.

Naast de ruimte-voor-ruimte-regeling is tevens aangegeven dat de sloop van bedrijfsbebouwing en kassen in bepaalde gebieden wordt gestimuleerd. Hierbij gaat het om de Polder Binnenweg en de 300m schootsvelden van beide forten. Voor elk sloop/nieuwbouw initiatief in deze gebieden geldt dat één extra bouwtitel verkregen wordt bij de realisatie van de nieuwe bebouwing in een ander deel van het plangebied. Een deel van de Polder Binnenweg valt ook binnen het 300m schootsveld van fort de Gagel. Hier zijn dus twee extra bouwtitels mogelijk.

Deelgebieden

Op basis van de analyse in het vorige hoofdstuk en de visie op de toekomst van het gebied zijn er vijf deelgebieden te onderscheiden. Deze deelgebieden zijn:

- Maarsseveensevaart.
- Herenweg.
- Gageldijk-noord.
- Gageldijk-Zuid.
- Polder Binnenweg.

In het hieropvolgende hoofdstuk worden per deelgebied richtlijnen gegeven waar nieuwe ontwikkelingen aan getoetst worden.



Maarsseveensevaart

Bestaande situatie

De bebouwing langs de Maarsseveensevaart bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwing ligt op een relatief grote afstand tot de openbare weg vanwege de watergang die de woonkavels scheidt van de doorgaande route. De woningen zijn bereikbaar door middel van kleine bruggen over het water. Zes woningen in het lint zijn ontsloten door een gezamenlijke brug in combinatie met een informele insteekweg parallel aan de watergang.

De kaveldiepte varieert tussen de 50 en 100 meter. Dit verschil komt voort uit de hoekverdraaiing tussen de kavelstructuur en de Maarsseveensevaart. Daarbij kan een verschil gemaakt worden tussen de eerste lijn, van circa 50 meter, met woonbebouwing en de tweede lijn van, eveneens circa 50 meter, waar voornamelijk bedrijfsbebouwing is gerealiseerd. De situering van de bebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur.

Het gebied heeft een landelijke uitstraling door de ruime opzet en kleinschalige bebouwing bestaande uit één laag met kap. Één woning in het lint is uitgevoerd in twee lagen zonder kap. Hier wordt zichtbaar dat een dergelijke massa afbreuk doet aan het landelijke karakter. Bijgebouwen zijn over het algemeen achter het hoofdgebouw gesitueerd zodat er relatief veel open groene ruimte tussen de woningen aanwezig is.

Transformatie

De bestaande eerstelijns bebouwing vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De bouwmassa's, situering en kavelomvang sluiten dan ook aan bij de omliggende percelen.

Nieuwbouw in het gebied vormt primair een aanvulling op de eerstelijns bebouwing. Pas als in de eerste lijn alle mogelijkheden voor nieuwbouw zijn benut kan in het achterliggende gebied bebouwing worden toegestaan.

Het is daarnaast wenselijk om vanaf de Maarsseveensevaart een nieuwe langzaamverkeersverbinding te creëren met het wandelpad rondom de Kleine Plas. Deze mogelijk nieuwe verbinding vormt naast de landschappelijke structuur de basis voor de situering van nieuwe bebouwing in het achterliggende gebied. Aan de aanleg van deze route en eventuele nieuwbouw dient een heldere ruimtelijke visie ten grondslag te liggen waarin de landschappelijke karakteristieken voldoende gewaarborgd zijn.

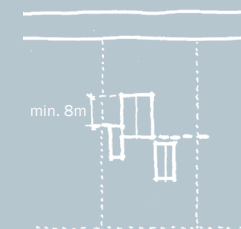
Bij de ontsluiting van de nieuwe woningbouw kan gekozen worden voor zowel individuele bruggen over de Maarsseveensevaart of een collectieve brug in combinatie met een insteekweg. De ligging van de insteekweg ten behoeve van de tweedelijnsbebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur.



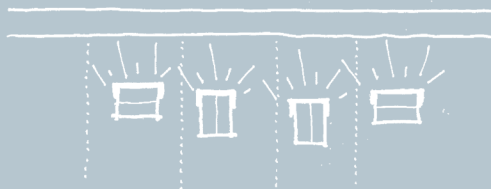
Zadel- of mansardekap



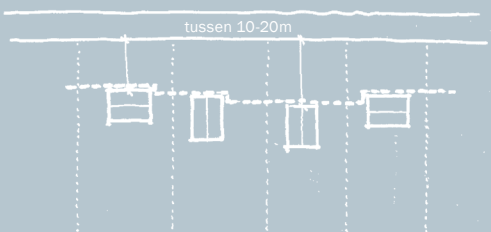
Formele tuin aan voorzijde



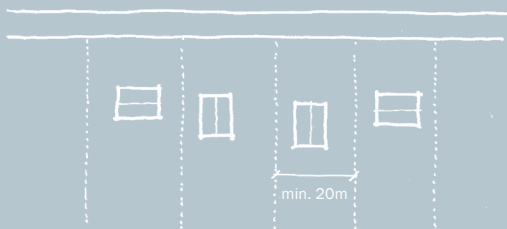
Situering bijgebouwen



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Minimale kavelbreedte van 20 meter

Situering:

- Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn op circa 10 to 20 meter vanaf de oever Maarsseveensevaart.
- Oriëntatie eerstelijns bebouwing primair op de Maarsseveensevaart.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte minimaal 20 meter.
- Kaveldiepte vormt een afgeleide van de landschappelijke structuur.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.
- Situering insteekweg afgeleide van landschappelijke structuur.
- Collectieve brug Maarsseveensevaart mogelijk.
- Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Maarsseveensevaart vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Één duidelijk herkenbare hoofdmasa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.
- Bruggen hebben een sober karkater.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Herenweg

Bestaande situatie

Het lint van de Herenweg bestaat aan twee zijden voornamelijk uit vrijstaande woningen afgewisseld met enkele twee-onder-één-kap woningen. De afstand van de woningen tot de openbare weg varieert, maar ligt in de meeste gevallen tussen de 10 en 15 meter. Enkele woningen liggen opvallend dicht op de weg, dit zijn echter uitzonderingen.

Over het algemeen is er sprake van een redelijk gelijkmatige kavelbreedte die varieert tussen de 20 en 30 meter. In het lint komen zelden smallere kavels dan 15 meter voor. Door deze ruime opzet bepalen de grote voortuinen met een groene inrichting het beeld van het lint.

De eerstelijns bebouwing is gerealiseerd op een strook land van 50 meter vanaf de openbare weg, het zogenaamde voorland. Kleinschalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen liggen meestal ook in deze strook. De strook wordt in een aantal gevallen begrensd door watergangen. Sporadisch komt er woningbouw in de tweede lijn voor. Deze woningbouw is gesitueerd direct achter de strook voorland en vormt een eenheid met het lint.

Bijgebouwen liggen meestal achter het hoofdgebouw of liggen sterk terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaat ook tussen de woningen veel ruimte en heeft het lint een open karakter. Het landelijke karakter wordt daarnaast versterkt door een tweetal openingen in de lintbebouwing. Hier loopt het agrarische achterland door tot aan de openbare weg.

De bebouwing is uitgevoerd in één laag met kap, wat eveneens een bijdrage levert aan het kleinschalige en landelijke karakter van dit woonlint. Enkele woningen bestaan uit twee lagen met kap. Met name wanneer deze woningen relatief dicht op elkaar staan komt het karakter onder druk te staan.

Transformatie

Het lint van de Herenweg heeft in de bestaande situatie veel kwaliteit als ruim opgezet woonlint. De bestaande situatie vormt dan ook het uitgangspunt. Om het karakter van de Herenweg zoveel mogelijk te behouden is extra eerstelijns bebouwing niet wenselijk. Zodoende blijven ook de bestaande doorzichten gehandhaafd.

Extra woningbouw is echter wel beperkt mogelijk in de tweede lijn, in een strook van 30 meter diep achter het voorland. Deze tweedelijns bebouwing is alleen mogelijk indien er op het betreffende perceel sprake is van een omvangrijke afname van het bebouwd oppervlak conform de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Bij de uitwerking van deze mogelijke tweedelijns bebouwing is het van belang zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande structuren, zoals erfgrenzen, watergangen en houtwallen. Daarnaast moet bij de aanleg van nieuwe insteekwegen rekening gehouden worden met een smalle en sobere profilering zodat de zijstraten het straatbeeld niet gaan domineren.



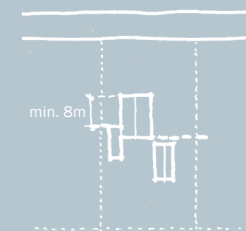
Zadel- of mansardekap



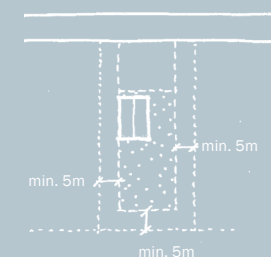
Landschappelijke structuur als basis voor situering.
Tweedelijns bebouwing direct achter lint



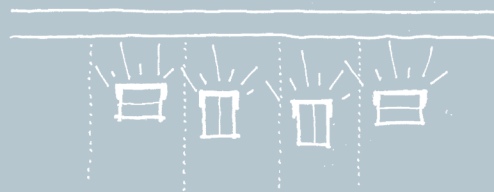
Formele tuin aan voorzijde



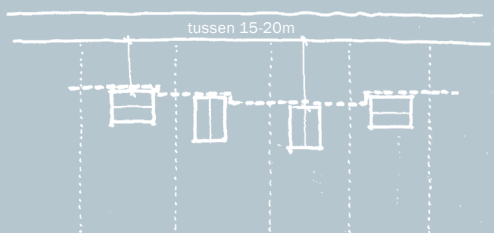
Situering bijgebouwen



Afstand tot zij- en achtererfgrens



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Minimale kavelbreedte



Strook voorland van circa 50 meter diep

Situering:

- Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn op circa 15 to 20 meter vanaf de openbare weg.
- Oriëntatie eerstelijns bebouwing op de Herenweg.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte minimaal 15 meter, maar bij voorkeur ruimer.
- Eerstelijns bebouwing staat op een strook voorland van circa 50 meter diep vanaf de openbare weg.
- Tweedelijns bebouwing in een strook van maximaal 30m direct achter het voorland, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke structuren.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.
- Situering insteekweg haaks op de Herenweg.
- Insteekwegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.

- Één duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk. In het 300m schootsveld zijn houten huizen wenselijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijken, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Bestaande situatie

Het deelgebied Gageldijk-Noord wijkt wat betreft bebouwingsdichtheid af van de overige deelgebieden van dit beeldkwaliteitplan. In het gebied zijn namelijk vele bedrijven en kassencomplexen gesitueerd waardoor de noordzijde van de Gageldijk een minder groen en open karakter heeft dan bijvoorbeeld de Herenweg.

Het deelgebied kent een duidelijke begrenzing in de vorm van de opgaande beplanting van het aangrenzende recreatiegebied. In combinatie met de relatief hoge bebouwingsdichtheid vormt het gebied zodoende een redelijk zelfstandige landschappelijke eenheid. De relatie van het deelgebied met het open landschap en de openbare ruimte beperkt zich met name tot de eerstelijns bebouwing langs de Gageldijk.

De eerstelijns bebouwing is net als langs de Herenweg deels gesitueerd op de oorspronkelijke strook voorland van 50 meter diep vanaf de openbare weg. Op een aantal plekken wordt deze strook aan de achterzijde begrensd door een watergang. Op andere plekken is door de jaren heen ook bebouwing verder landinwaarts gerealiseerd, waardoor het onderscheid tussen het voorland en het achterland niet meer altijd even duidelijk aanwezig is.

De kavelbreedte varieert, maar is zelden minder dan 15 meter. De afstand van de woningen tot het openbare fietspad ligt ongeveer tussen de 5 en de 15 meter. Opvallend daarbij zijn de grote verschillen tussen naast elkaar gelegen panden. Door deze verschillen ontstaat in een aantal gevallen een onrustig straatbeeld.

Bijgebouwen liggen in de meeste gevallen sterk terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Door deze opzet heeft de eerste bebouwingslijn van het lint, ondanks de entrees van de vele bedrijven, toch een redelijk ruim opgezet karakter.

De bebouwing bestaat verder voornamelijk uit vrijstaande woningen. In een aantal gevallen bestaat het hoofdgebouw uit twee woningen. In deze gevallen is er sprake van een voorhuis gericht op de Gageldijk en een achterhuis gericht op de achterzijde van het perceel. De woonbebouwing is over het algemeen uitgevoerd in één laag met kap.

Aan de westzijde van het plangebied is een tweetal woningen achter de woning aan de Gageldijk gesitueerd, deze woningen worden ontsloten door middel van een informele insteekweg. Daarnaast zijn op verschillende plekken in het achterland ook recreatiewoningen op deze manier ontsloten.

Transformatie

Het deelgebied Gageldijk-Noord biedt veel mogelijkheden voor transformatie van bedrijvigheid naar wonen. Dit komt enerzijds door de vele kassen en bedrijfscomplexen in het gebied en anderzijds door de ruime bebouwingsmogelijkheden achter de eerstelijns bebouwing op basis van dit beeldkwaliteitplan.

De ruime bebouwingsmogelijkheden komen voort uit het feit dat in het deelgebied reeds veel bebouwing in het achterland aanwezig is, onder andere in de vorm van re-

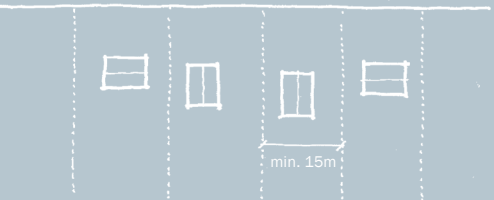
creatiewoningen. Deze bebouwing zal waarschijnlijk in de toekomst ook blijven bestaan. Daarnaast vormt het gebied een relatief zelfstandig landschappelijke eenheid door de sterke begrenzing in de vorm van het recreatiegebied. Door de sterke begrenzing heeft de inrichting van het gebied relatief weinig invloed op het omliggende landschap. De ruime bebouwingsmogelijkheden houden in dat de inpassing van woningbouw achter de eerstelijns bebouwing niet per definitie aansluitend aan het lint hoeft plaats te vinden. Het gehele achterland komt daardoor in aanmerking voor woningbouw. Daarbij kan kwaliteit aan het gebied worden toegevoegd door de achterliggende woningbouw te koppelen aan nieuwe (openbaar toegankelijke) langzaamverkeersverbindingen met het aangrenzende recreatiegebied. De eventuele inpassing hiervan moet worden afgestemd met de beheerder van het recreatiegebied. Bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van vrijstaande woningen op ruime kavels. De situering van de nieuwe woningbouw is afgeleid van de bestaande kavel-, en watergangen structuur. Daarnaast moet bij de aanleg van nieuwe insteekwegen rekening gehouden worden met een smalle en sobere profilering zodat de zijstraten het straatbeeld niet gaan domineren. In de eerste lijn is slechts beperkt aanvullende woningbouw mogelijk. Bij de inpassing van deze woningbouw dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bestaande situatie. Hierbij gaat het onder andere om afstemming van de voorgevelrooilijn en de kavelbreedte.



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verpringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



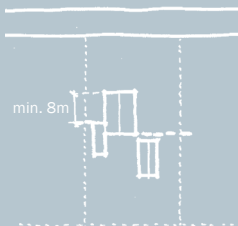
Minimale kavelbreedte



Strook voorland van circa 50 meter diep



Formele tuin aan voorzijde



Situering bijgebouwen

Situering:

- Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn tussen de uitersten van de naastgelegen hoofdgebouwen.
- Oriëntatie eerstelijns bebouwing op de Gageldijk.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte minimaal 15 meter, maar bij voorkeur ruimer.
- Eerstelijns bebouwing staat op een strook voorland van circa 50 meter diep vanaf de openbare weg.
- De situering van de woningbouw achter de eerstelijns bebouwing (2de of 3de lijnsbebouwing) is een afgeleide van de landschappelijke structuur bestaande uit kavelgrenzen, houtwallen en watergangen.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.
- Situering insteekweg haaks op de Gageldijk.
- Insteekwegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Één laag met kap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.

- Eerstelijns bebouwing heeft een duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.
- Bij de tweedelijns bebouwing zijn samengestelde volumes mogelijk.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Gageldijk-Zuid

Bestaande situatie

In tegenstelling tot het deelgebied Gageldijk-Noord heeft dit deelgebied een zeer open en groen karakter. Een uitzondering op dit karakter is de concentratie bedrijfsbebouwing aan de westzijde van het plangebied. Het overige deel van het gebied kent hoofdzakelijk een agrarische inrichting bestaande uit grasland en kwekerijen. Daarnaast zijn enkele kassencomplexen in het gebied gesitueerd.

In dit deelgebied is geen sprake van een strook voorland waar de hoofdbebouwing op is gesitueerd. Dit komt omdat aan deze zijde van de Gageldijk van oorsprong geen bebouwing voorkwam. De opzet van de bebouwing is daardoor divers en ligt in veel gevallen ver terug ten opzichte van de openbare ruimte. De bebouwing is wel in alle gevallen georiënteerd op de Gageldijk en de situering hangt nauw samen met het patroon van watergangen en kavelgrenzen.

De bebouwing is in het oostelijke deel uitgevoerd in één laag met kap. De eerstelijns bebouwing in het westelijke deel, bestaande uit vier hoofdmassa's, is juist, op één woning na, uitgevoerd in twee lagen met kap. De opzet van dit deel is daarnaast veel compacter dan het oostelijke deel.

Transformatie

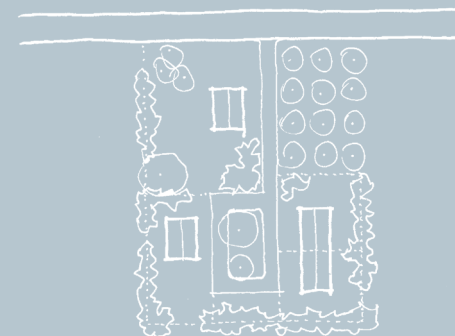
Het open en landelijke karakter van het gebied vormt het uitgangspunt voor de transformatie. Om de openheid te handhaven en waar mogelijk te versterken is alleen eerste-lijns bebouwing mogelijk ter hoogte van de percelen waar momenteel kassen of bedrijfscomplexen gesitueerd zijn. Deze nieuwe bebouwing sluit zo veel mogelijk aan op de aangrenzende bebouwing. Om het kleinschalige karakter te behouden en te versterken vormt één laag met kap het uitgangspunt.

Indien meerdere bouwtitels worden verkregen kan de nieuwbouw ook worden vormgegeven als een compact erf. Agrarische bebouwingsclusters vormen daarbij de inspiratiebron. Een dergelijk erf bestaat uit één hoofdgebouw gericht op de Gageldijk in combinatie met ondergeschikte gebouwen waar eveneens woningen in gerealiseerd kunnen worden. Het geheel heeft een sterke samenhang in opzet, architectuur en erfbeplanting.

Door de bebouwing op deze manier te clusteren wordt in het gebied maximale openheid gerealiseerd en wordt aansluiting gezocht bij het landelijke karakter van dit deelgebied.



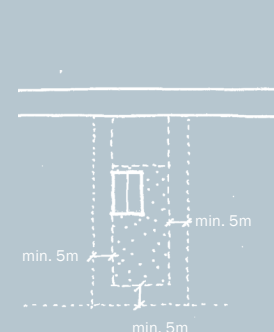
Zadel- of mansardekap



Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen



Formele tuin aan voorzijde



Afstand tot zij- en achtererfgrens



Situering bijgebouwen



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Kavelbreedte afstemmen op landschappelijk patroon

Situering:

- Alleen eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn tussen de uitersten van de naastgelegen hoofdgebouwen.
- Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen naar open landschap.
- Oriëntatie hoofdgebouw op de Gageldijk.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte afstemmen landschappelijk patroon.
- De situering van de woningbouw is een afgeleide van de landschappelijke structuur bestaande uit kavelgrenzen, houtwallen en watergangen.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de oever van de watergang of, indien geen watergang aanwezig, kavelgrens.
- Ontsluitingswegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Bij een compact erf dient juist afstemming plaats te vinden tussen hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen en de ondergeschikte gebouwen onderling.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.

- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Eerstelijns bebouwing heeft een duidelijk herkenbare hoofd-massa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.

Polder Binnenweg

Bestaande situatie

In deelgebied Polder Binnenweg overheerst het landelijke karakter. Dit karakter wordt versterkt doordat het gebied onderdeel uit maakt van de grootschalige openheid van de polder Binnenweg.

In het gebied is echter een aantal grootschalige bedrijven gevestigd. Deze bedrijven schermen het zicht vanaf de Gageldijk op de grootschalige openheid gedeeltelijk af. De eerstelijns bebouwing heeft daarentegen juist een kleinschalig en open karakter waarbij in sommige gevallen het oorspronkelijke agrarische bebouwingscluster goed zichtbaar is.

De kavelbreedte van de eerstelijns bebouwing en de achterliggende bedrijfsbebouwing hangt nauw samen met het prominente landschappelijke patroon van watergangen. De kavels zijn over het algemeen circa 25 of 50 meter breed. De woningen liggen in een licht verspringende rooilijn, op een enkele uitzondering na, op circa 20 meter vanaf de openbare weg.

De woningen worden ontsloten door middel van eenvoudige bruggen of duikers over de watergang parallel aan de Gageldijk. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met mansarde- of zadelpak. De bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw gesitueerd. Deze opzet draagt bij aan het open en landelijke karakter van het lint.

Transformatie

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

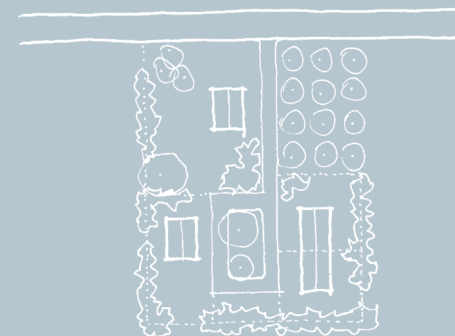
Bij nieuwe ontwikkelingen dient het landschappelijke patroon van watergangen zoveel mogelijk behouden te blijven en waar mogelijk te worden hersteld. Bij de inrichting van nieuwe ontwikkelingen is daarnaast een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing noodzakelijk met inheemse beplanting en voldoende maat tot de karakteristieke watergangen.

Net als in deelgebied Gageldijk-Zuid kunnen meerdere bouwtitels ook worden vormgegeven als een compact erf. Agrarische bebouwingsclusters vormen daarbij de inspiratiebron. Een dergelijk erf bestaat uit één hoofdgebouw gericht op de Gageldijk in combinatie met ondergeschikte gebouwen waar eveneens woningen in gerealiseerd kunnen worden. Het geheel heeft een sterke samenhang in opzet, architectuur en erfbeplanting.

Door de bebouwing op deze manier te clusteren wordt in het gebied maximale openheid gerealiseerd en wordt aansluiting gezocht bij het landelijke karakter van dit deelgebied.



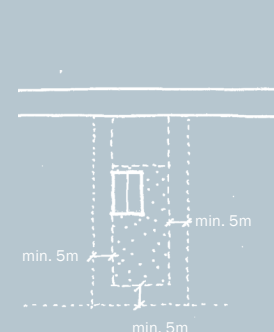
Zadel- of mansardekap



Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen



Formele tuin aan voorzijde



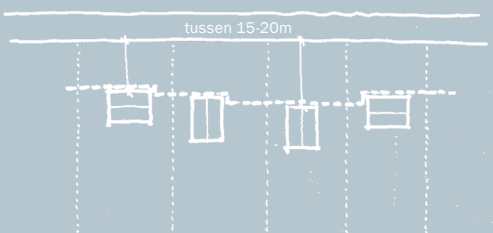
Afstand tot zij- en achtererfgrens



Situering bijgebouwen



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Kavelbreedte afstemmen op landschappelijk patroon

Situering:

- Alleen eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn tussen de uitersten van de naastgelegen hoofdgebouwen.
- Meerdere woningen vormgeven als samenhangend compact erf met groene randen naar open landschap.
- Oriëntatie hoofdgebouw op de Gageldijk.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte afstemmen landschappelijk patroon.
- De situering van de woningbouw is een afgeleide van de landschappelijke structuur bestaande uit kavelgrenzen, houtwallen en watergangen.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de oever van de watergang of, indien geen watergang aanwezig, kavelgrens.
- Ontsluitingswegen hebben een informeel karakter door bijvoorbeeld een smal profiel en sobere uitvoering.
- Bijgebouwen achter het hoofdgebouw.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Gageldijk vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Bij een compact erf dient juist afstemming plaats te vinden tussen hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen en de ondergeschikte gebouwen onderling.
- Één laag met kap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.

- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Eerstelijns bebouwing heeft een duidelijk herkenbare hoofd-massa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk. In het 300m schootsveld zijn houten huizen wenselijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Bijlage 2

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50	D 3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50			10	50	3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30			10	50	3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30			10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	50	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	30	2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN									
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:									
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:									
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF									
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:									
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
261	231	0	Glasfabrieken:									
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:									
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D 3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.									
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D 3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30	2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)									
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:									
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50	3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
505	473	0	Benzineservisestations:									
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30			50	R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50	3.1
60	49	-	VERVOER OVER LAND									
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
-	-											
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50	3.1
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER									
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:									
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN									
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:									
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
-	-	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50	3.1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50	3.1
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

Verklaring gebruikte afkortingen:

C = continu

D = divers

R = risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)

Bijlage 3

Oppervlakte bedrijven

Bijlage 4: Tabel oppervlakten bedrijven

Adres	Bestemming	Code	Bestaande grondoppervla kte bebouwing in m²
Gageldijk 1-11	Bedrijf	sb-2	9.708
Gageldijk 2	Bedrijf	sb-1	3.420
Gageldijk 31	Bedrijf	sb-4	636
Gageldijk 35	Bedrijf	sb-5	336
Gageldijk 43	Bedrijf	sb-6	512
Gageldijk 53a	Bedrijf	sb-7	168
Gageldijk 55a	Bedrijf	sb-8	408
Gageldijk 67	Bedrijf	sb-9	15.180
Gageldijk 69	Bedrijf	sb-10	600
Gageldijk 75	Bedrijf	sb-11	204
Gageldijk 77a	Bedrijf	sb-12	540
Gageldijk 79	Bedrijf	sb-13	1.092
Gageldijk 83, 83a	Bedrijf	sb-14, sb-15	5.500
Gageldijk 87a	Bedrijf	sb-16	450
Gageldijk 89	Bedrijf	sb-17	1.428
Gageldijk 89a	Bedrijf	sb-18	2.232
Gageldijk 91, 91b	Bedrijf	sb-19	1.008
Gageldijk 95	Bedrijf	sb-20	11.124
Gageldijk 115	Bedrijf	sb-21	1.080
Gageldijk 131	Bedrijf	sb-22	8.016
Herenweg 7	Bedrijf	sb-23	600
Herenweg 12	Bedrijf	sb-24	324
Herenweg 15	Bedrijf	sb-25	672
Herenweg 24, 24a	Bedrijf	sb-26	5.916
Herenweg 40a	Bedrijf	sb-27	420
Herenweg 42a	Bedrijf	sb-28	996
Herenweg 46a	Bedrijf	sb-29	204
Herenweg 64	Bedrijf	sb-30	6504
Herenweg 66	Bedrijf	sb-36	552
Maarsseveensevaart 84	Bedrijf	sb-31	372
Maarsseveensevaart 88, 88a	Bedrijf	sb-32	948
Maarsseveensevaart 90	Bedrijf	sb-33	7.932
Maarsseveensevaart 90a	Bedrijf	sb-34	838
Maarsseveensevaart 92	Bedrijf	sb-35	384