



WIJZIGINGSPLAN SPORTWEG 20, KOCKENGEN

Toelichting

Gemeente Stichtse Vecht

Status: Vastgesteld
Projectnr: 21-002-Z
Idn: NL.IMRO.1904.WPSportweg20KKG-VG01
Datum: 3 april 2023

COLOFON

Titel	Wijzigingsplan Sportweg 20, Kockengen
Onderdeel	Toelichting
Projectnummer	21-002-Z
Status	Vastgesteld
Datum	3 april 2023
Opdrachtgever	Familie Oemar
Auteur	Ralf Buelens (BUELENS Ruimte)

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Procedure	2
1.5	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Bodem	18
4.4	Natuur	19
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Wegverkeerslawaaï	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Verkeer	25
4.9	Water	26
4.10	Geur agrarisch	28
4.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.12	Duurzaamheid	30
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
5.1	Planbeschrijving	32
5.2	Toelichting op de verbeelding	32

5.3	Toelichting op de regels	32
6	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Berekening stikstofdepositie

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Sportweg, naast nr. 22, te Kockengen een woning te realiseren. Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan omdat een bouwvlak ontbreekt.

In het bestemmingsplan 'Kockengen' is ter plaatse van dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bouwvlak toe te voegen. Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient een wijzigingsplan te worden opgesteld waarin het initiatief juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voorliggende plan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Kockengen. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van Kockengen weergegeven. Met rode stip is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kockengen'. Dit bestemmingsplan is op 23 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen - 2' toegekend. Binnen deze bestemming is wonen met tuin en erven toegestaan. Het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak ontbreekt. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone – wijzigingsgebied). Met deze wijzigingsbevoegdheid kan er een bouwvlak, voor het bouwen van een woning, worden toegevoegd.

Strijdigheid

Omdat er een bouwvlak ontbreekt kan er geen woning worden gerealiseerd. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Procedure

Voordat dit wijzigingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het wijzigingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de Provincie en het Waterschap.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op Rijks, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante

omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Sportweg, naast nr. 22, te Kockengen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Kockengen, sectie E, nummer 695. Op afbeelding 2.1 is het plangebied met rood aangegeven. Het plangebied heeft alleen betrekking op de gronden ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van 933 m² en is in gebruik als tuin. Voorheen had het plangebied een agrarische bestemming (weiland). Op historisch kaartmateriaal is zichtbaar dat het plangebied tussen 1970 en 1999 onderdeel uitmaakte van een kassencomplex. Op afbeelding 2.2 is een foto vanaf de Sportweg weergegeven.



Afbeelding 2.2: Foto vanaf Sportweg (datum 28-01-2022)

De locatie ligt in een bebouwingslint. Ten noorden en ten westen van het plangebied staan woningen. Ten oosten staat een oud kassencomplex met een schuur. Deze worden getransformeerd naar woningen. Ten zuiden ligt een sportcomplex. Het woonperceel wordt in het noorden en in het zuiden begrensd door een watergang. Op afbeelding 2.3 is een foto vanaf de achterzijde van het perceel weergegeven.



Afbeelding 2.3: Foto vanaf achterzijde perceel (datum 28-01-2022)

2.2 Toekomstige situatie

Bij de positionering van het bouwvlak wordt aangesloten op naastgelegen percelen. Hierdoor past de nieuwe woning binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Voor de woning geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³. Op afbeelding 2.4 is het nieuwe bouwvlak en een impressie de nieuwe verkaveling weergegeven. De definitieve verkaveling kan hiervan afwijken.



Afbeelding 2.4: Impressie van de nieuwe situatie

De voorste grens van het bouwvlak wordt gesitueerd in de gevellijn van naastgelegen woning. Het plangebied wordt ontsloten via de Sportweg. Voor de ontsluiting van het perceel wordt een brug aangelegd over de watergang. De watergang maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied. Tevens wordt er op eigen terrein voldoende ruimte gereserveerd voor de parkeerplaatsen.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang binnen een bestaande stedelijk gebied. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld. Het Barro vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen in instructieregels voor provincies en gemeenten.

Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project mainportontwikkeling Rotterdam;

3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Relevante regels

In het Barro zijn geen regels opgenomen die betrekking hebben op het plangebied. De rijksbelangen komen met voorgenomen initiatief niet in het geding.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woning. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden geconcludeerd dat het initiatief te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van acht woningen mogelijk maakt. Hierbij oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

Omdat het toevoegen van één woning niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben

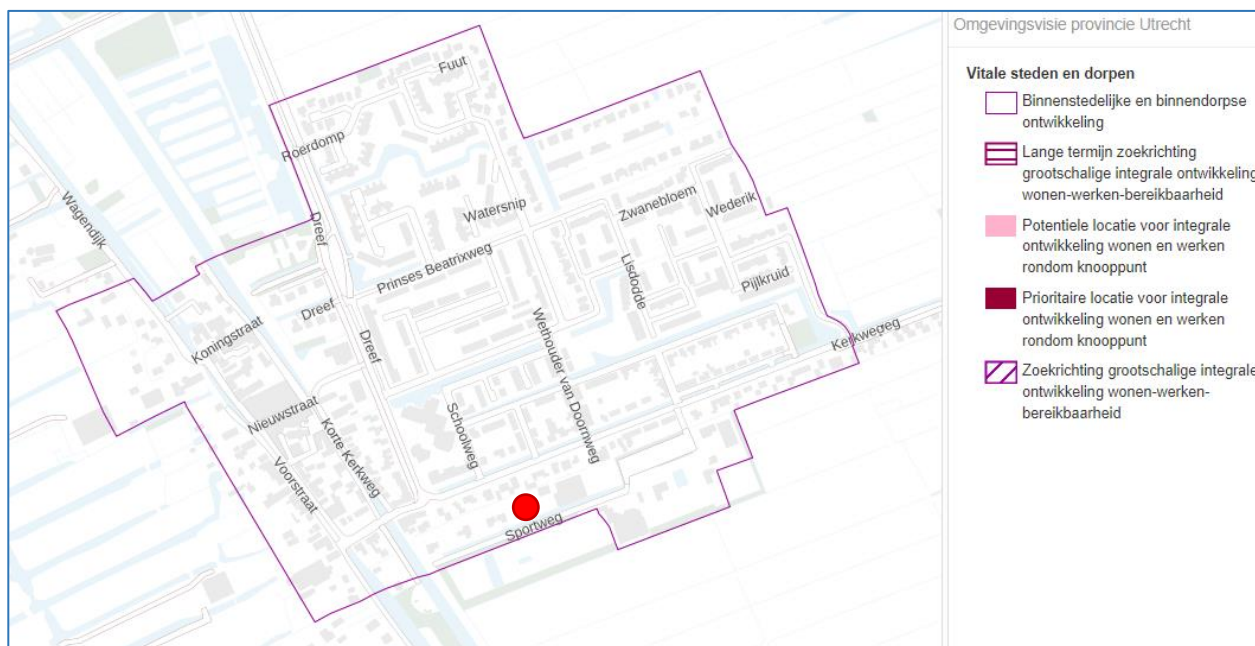
In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee centrale uitgangspunten centraal:

1. kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
2. concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Beoordeling

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangewezen als 'Binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de kaart 'Vitale steden en dorpen' weergegeven. Met rode stip is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart 'Vitale steden en dorpen', Omgevingsvisie (Bron: <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>)

Mensen vinden de provincie Utrecht aantrekkelijk om in te wonen en te werken. De grote steden en dorpen in zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan.

De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimte vraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. Naast de omvangrijke opgave krijgen kleinere steden en dorpen zo mogelijk passende ontwikkelruimte om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woning binnen het bestaande dorp. Er wordt een bijdrage geleverd aan de woningopgave. Het initiatief past hierdoor binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening is het toetsingskader van de ambities die in de omgevingsvisie zijn gesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen.

Beoordeling

Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'Stedelijk gebied'. Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart 'Wonen, werken en recreëren kaart 2' van de verordening weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren kaart 2', Omgevingsverordening (Bron: <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl>)

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Op grond van artikel 9.15 'Instructieregel verstedelijking' kan een wijzigingsplan dat betrekking heeft op een locatie binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken.

In het programma Wonen en werken behoort Kockengen tot de Regio U16. In de periode 2020 tot en met 2039 is hier een woningbehoefte van 99.200 tot 125.600 woningen. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woning, waardoor het past binnen het programma Wonen en werken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stichtse Vecht

De omgevingsvisie Stichtse Vecht - 't beste van twee werelden' is op 12 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie is voor de gemeente één van de belangrijkste beleidsinstrumenten onder de Omgevingswet. Hierin wordt de langetermijnvisie vastgelegd. De gemeente bepaalt zo'n visie voor de toekomst natuurlijk niet alleen. Daarom is er de afgelopen jaren gesproken met inwoners, ondernemers en andere organisaties. De drie belangrijkste opgaven zijn:

1. Zorgen voor een aantrekkelijke, bereikbare en gezonde omgeving;
2. Behouden van de cultuur, landschap en natuur;
3. Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor duurzame energie.

Beoordeling

Zorgen voor een aantrekkelijke, bereikbare en gezonde omgeving

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Kockengen. Op afbeelding 3.3 is een uitsnede van de kaart 'deelgebieden' weergegeven. Met blauwe stip is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede kaart 'deelgebieden' Omgevingsvisie Stichtse Vecht.

Kockengen is een middelgrote kern (ca. 3.500 inwoners). De saamhorigheid en de winkelveorzieningen zijn er goed. Daarnaast wordt door vrijwilligers een buitenzwembad gerund, heeft Kockengen een druk verenigingsleven en is er nieuwbouw van woningen bijgekomen. Kockengen wordt omringd door groen en natuur.

Binnen de gemeente is er grote behoefte aan woningen. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woning binnen het bestaande binnenstedelijk gebied. Het initiatief heeft geen invloed op de bereikbaarheid. Uit de toets aan relevante milieuaspecten (hoofdstuk 4 van deze toelichting) blijkt dat de woning wordt gerealiseerd in een gezonde leefomgeving. Kockengen een aantrekkelijke locatie om in te wonen en te recreëren.

Behouden van de cultuur, landschap en natuur

Met voorliggend initiatief is er sprake van een inbreidings- en verdichtingslocatie binnen een bestaande bebouwingslint. Het omliggende landschap, de natuur en de cultuurhistorische waarden worden hierdoor niet aangetast. Daarnaast is er groen aanwezig binnen loop en fietsafstand.

Inspelen op klimaatverandering en ruimte maken voor duurzame energie

Er worden verschillende maatregelen aan de woning getroffen om het energieverbruik te verminderen. Zo wordt er HR++ glas en hoogwaardige isolatie toegepast. Ook wordt er gebruik gemaakt van duurzame energie zoals zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp om energie op te wekken.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is het initiatief in overeenstemming met de omgevingsvisie Stichtse Vecht - 't beste van twee werelden'.

3.3.2 Focus op morgen – Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040

De gemeenteraad heeft de toekomstvisie 'Focus op morgen' op 29 januari 2013 vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen:

1. een beschrijving van de kernkwaliteiten van Stichtse Vecht;
2. inzicht in de trends en ontwikkelingen waarvoor de gemeente zich gesteld ziet;
3. de opgaven en kansen voor de toekomst;
4. het gevolg geven aan de visie en het verder ontwikkelen van deelvisies op Stichtse Vecht.

Behoud van het landschap met haar eeuwenoude buitenplaatsen en ontginningstelsel wordt gezien als cruciale opgave voor de toekomst. Het landschap geeft Stichtse Vecht identiteit en toekomstwaarde. Voor het dragen van de kosten van landschapsontwikkeling zal naar nieuwe vormen van financiering moeten worden gezocht. De gemeente wil in de toekomst beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien.

Beoordeling

Het toevoegen van woningbouw dient zoveel mogelijk binnenstedelijk te worden opgelost. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de identiteit en de omvang van de kernen.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woning binnen het bestaande binnenstedelijk gebied. Er is sprake van een inbreidings- en verdichtingslocatie. Het plangebied betreft al een woonperceel. De natuur- en cultuurhistorische waarden worden hierdoor niet aangetast. Dit blijkt ook uit hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'.

Daarnaast is bij het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan door de gemeente al een beleidsmatige afweging gemaakt. Voorliggend initiatief past binnen de toekomstvisie van de gemeente.

3.3.3 Geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022

De gemeenteraad heeft de geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. In dit document zijn prognoses opgenomen ten aanzien van de woningbehoefte alsmede concrete beleidsambities opgenomen.

In voorliggend geval zijn met name onderstaande beleidsuitspraken van belang, te weten:

- Voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- Vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagendplaatsen.

Beoordeling

Voorliggend initiatief zoekt aansluiting bij het thema 'Verduurzaming van de woningvoorraad'. De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners in kwalitatief goede, energiezuinige en levensloopbestendige woningen wonen. Dit wil de gemeente bereiken door het stellen van eisen en randvoorwaarden, woningeigenaren te stimuleren hun woonkwaliteit te optimaliseren, ruimte te bieden voor tijdelijke, flexibele en innovatieve woningbouw, en door aandacht te richten op en stimuleren van levensloopbestendig en energiezuinig wonen bij nieuwbouw en bestaande bouw.

De woning wordt conform het Bouwbesluit gasloos gebouwd. Verder worden er verschillende maatregelen getroffen om de woning aan de eisen van BENG te laten voldoen en tegemoet te komen aan de ambitie van de gemeente om evenveel energie duurzaam op te wekken als aan energie wordt verbruikt. Het gaat om de volgende maatregelen:

- warmtepomp (luchtsysteem);
- HR++ glas
- hoogwaardige isolatie;
- PV-panelen;
- Vloerverwarming;

Met het nemen van voornoemde maatregelen wordt voldaan aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

3.3.4 Welstandsnota Stichtse Vecht 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente Stichtse Vecht is vastgelegd in de welstandsnota uit 2013 ('Welstand Stichtse Vecht 2013'). Op afbeelding 3.4 is een uitsnede van de niveaukaart uit de welstandsnota weergegeven. Met blauwe stip is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.4: Uitsnede kaart 'deelgebieden' Omgevingsvisie Stichtse Vecht.

Voor de locatie geldt een soepel welstandsniveau. Hiervoor geldt dat er een basiskwaliteit dient te worden gehandhaafd met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

Conclusie

In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt het bouwplan getoetst aan redelijk eisen van welstand, met in achtneming van de hierboven genoemde uitgangspunten.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie

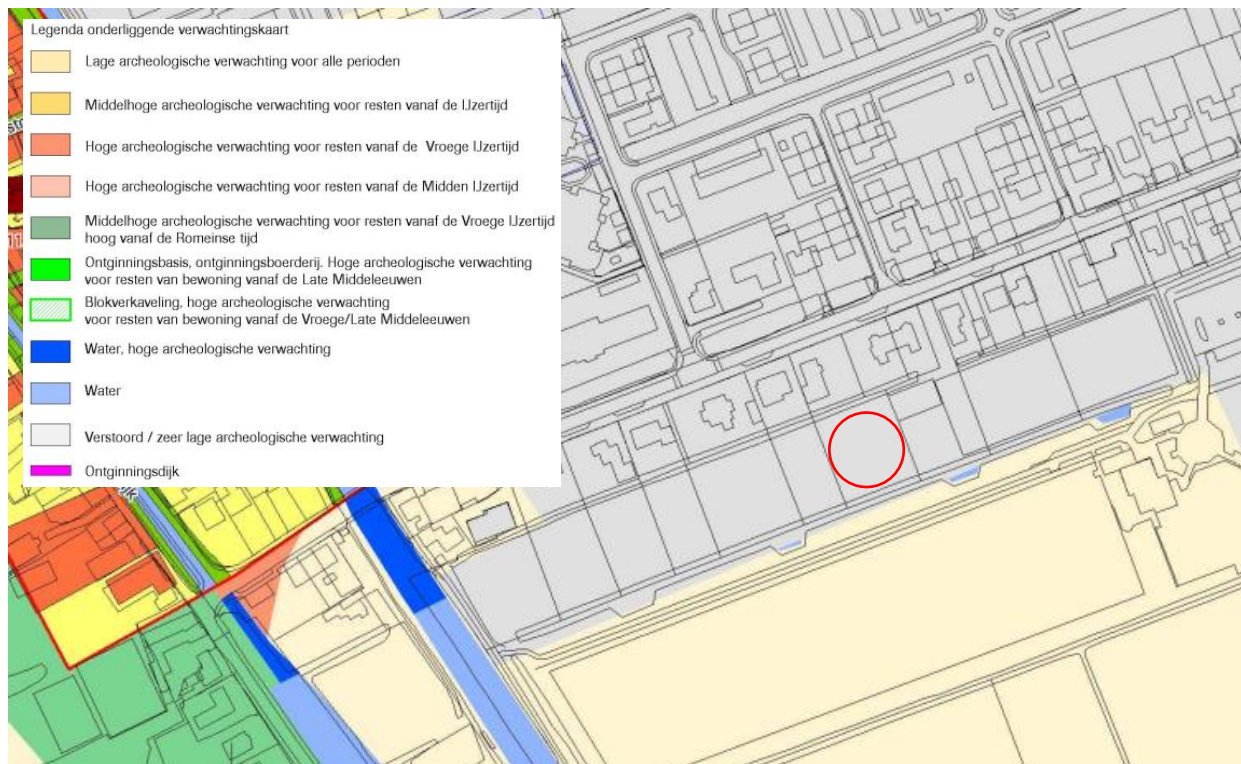
Beleid, wet- en regelgeving

Gelet op de Wet op archeologische monumentenzorg hebben de gemeenten Abcoude, Breukelen, Loenen en Maarssen een archeologische verwachtingskaart en de archeologische beleidsadvieskaart, met het daarbij behorende gezamenlijk archeologisch rapport voor de Vechtstreek opgesteld.

In het rapport staat gedetailleerd beschreven wat per gemeente en per locatie verwacht mag worden op archeologisch gebied. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart geeft gedetailleerd weer wat de archeologische verwachtingen en eventuele aanwezige waarden zijn. Bij dit onderzoek is onder andere gebruik gemaakt van historische kaarten en eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken.

Situatie

Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart.

Aan het plangebied is een zeer lage archeologische verwachting toegekend. Een archeologisch onderzoek is niet nodig. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten (toevalsvondsten) worden gedaan, is de vinder verplicht deze te melden.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Gebiedstype

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van sterke functiemenging. Daarnaast lopen er geen drukke wegen vlak langs het perceel. Hierdoor kan het gebied worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft het toevoegen van één woning binnen een bestaande bebouwingslint. De bestemming 'Wonen-2' wordt niet gewijzigd. Er is hierdoor geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Ten oosten, op ca. 75 meter, van het plangebied is een autobedrijf gevestigd. Hier is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' aan toegekend. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid met een milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Activiteiten met een milieucategorie van 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals een woning. Aan de richtafstand wordt ruim voldaan.

Tegenover het plangebied ligt een sportcomplex. In de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt een veldsportcomplex (met verlichting) aangeduid als milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 50 meter tot aan een gevoelige functie zoals een woning.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van ca. 25 meter van de bestemmingsgrens 'Sport'. Aan de richtafstand van 50 meter kan niet worden voldaan. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' dient te worden gemotiveerd waarom het mogelijk is om binnen de richtafstand een woning te realiseren.

Motivatie

Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de gevoelige functies (in dit geval het bouwvlak van het hoofdgebouw van de woning). Op afbeelding 4.2 is de inwaartse milieuzonering weergegeven. De richtafstand van 50 meter is met blauw aangegeven.



Afbeelding 4.2: Richtafstand van 50 meter vanaf de woning

De richtafstand van een veldsportcomplex wordt bepaald door de invloed vanuit het aspect geluid. De voor geluid maatgevende onderdelen van voorliggend sportcomplex zijn het clubgebouw en het parkeerterrein. Er zijn geen tribunes aanwezig. Op basis van artikel 2.18 uit het Activiteitenbesluit (formeel: Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) kan het stemgeluid van bezoekers en sporters buiten beschouwing worden gelaten.

Het clubgebouw en de parkeerplaatsen liggen ver buiten de richtafstand van 50 meter. Het clubgebouw ligt op minimaal 75 meter van de woning en de parkeerplaatsen op minimaal 120 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast is de omvang van sportcomplex aanzienlijk kleiner dan die van de gemiddelde sportcomplex in Nederland. De velden worden gebruikt door de korfbalvereniging en voor incidentele kleinschalige activiteiten, zoals spelletjes ochtenden/middagen, een sportdag en gymlessen.

De korfbalvereniging gebruikt de velden voor het spelen van wedstrijden op zaterdag en trainingen op doordeweekse avonden in de periode half maart t/m half juni en half augustus t/m half oktober. Een klein gedeelte van het korfbalveld ligt maar binnen de richtafstand van 50 meter.

Bij het gebruik op de avonden maakt men gebruik van een lichtinstallatie. Op grond van het Activiteitenbesluit dient verlichting bedoeld voor sportbeoefening te worden uitgeschakeld tussen 23.00 en 7.00 uur. Daarnaast moet directe lichtinstraling worden voorkomen door afscherming of verbeterde afstelling van de armaturen.

Er kan worden gesport tot maximaal 22.30 uur. In de winterperiode, half oktober t/m half maart wordt in de nabij gelegen sporthal getraind en gespeeld. De lichtinstallatie staat van de woningen afgekeerd. Er is sprake van afscherming waardoor directe lichtinstraling wordt voorkomen.

Gelet op het incidentele karakter van de activiteiten en omdat geen klachten bekend zijn vanuit de bestaande woonomgeving, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat het huidige sportcomplex geen onoverkomelijke milieuhinder veroorzaakt voor de omliggende woningen.

Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied, en voor de naastgelegen woningen, al de bestemming 'Wonen-2'. Met het toekennen van deze bestemming is destijds al bepaald dat aan een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de boven- en ondergrond lichte verhogingen aan diverse zware metalen, minerale olie en/of OCB aangetoond. In het grondwater is enkel een lichte verhoging aan barium vastgesteld.

De aangetoonde verhogingen aan zware metalen en OCB in de bovengrond zijn te relateren aan het gebruik voor tuinbouw (kassenteelt). De lichte verhoging met minerale olie in een mengmonster van de zintuiglijk schone ondergrond (veen) wordt veroorzaakt door van nature aanwezige humuszuren maar ook door een lichte oliesoort.

Op basis van het oliechromatogram zou het mogelijk gaan om een lichte verontreiniging met petroleum of terpentijn. Het is niet bekend dat op het perceel gewerkt is met dergelijke brandstoffen. Om een sterke verontreiniging met minerale olie uit te sluiten heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden waarbij de deelmonsters separaat zijn geanalyseerd (uitsplitsing). Uit de analyseresultaten van de uitsplitsing blijkt dat enkel de ondergrond ter plaatse van boring 05 (zuidwestelijk deel van het terrein) eenzelfde lichte verhoging aan minerale olie bevat. Aangezien geen bron bekend is en in geen van de boringen geurwaarnemingen of olie/water reacties zijn waargenomen, wordt aangenomen dat de lichte verhoging de maximale verhoging betreft. Er is geen reden om aan te nemen dat er op het perceel een geval van ernstige bodemverontreiniging voorkomt.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft daarmee in voldoende mate de milieuhygiënische situatie van het plangebied weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

Conclusie

De bodem is in voldoende mate onderzocht. Het onderzoek vormt geen belemmering voor het bouwen van de woning. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

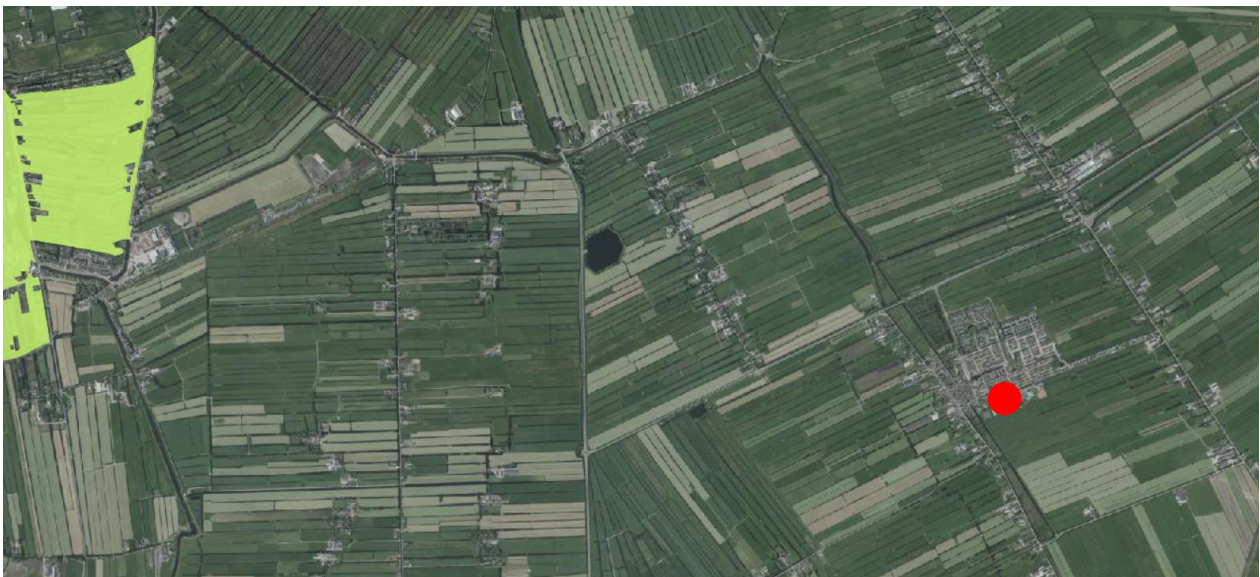
Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (WNB) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Situatie

Natura 2000

Op circa 6 kilometer van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Op afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van dit gebied (geel) weergegeven.



Afbeelding 4.2: Natura 2000 (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN werd voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Op afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (grijs) weergegeven.

Zoogdieren

Volgens verspreidingsgegevens komen in de omgeving vleermuizen voor. Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Wellicht worden de watergangen gebruikt als vliegroute. Met voorgenomen initiatief worden de watergangen niet aangetast, waardoor de vliegroutes niet worden verstoord. Daarnaast zijn er geen verblijfplaatsen binnen het plangebied aangezien er geen geschikte gebouwen of bomen met holtes staan.

Het plangebied kan gezien de huidige inrichting en ligging (onderdeel van) het leefgebied vormen van algemene soorten grondgebonden zoogdieren. Vanwege de huidige inrichting en het gebruik van het perceel is het niet aannemelijk dat het plangebied onderdeel vormt van de territoria van deze soorten. Daarnaast zijn deze soorten niet beschermd.

Reptielen en amfibieën

De watergangen vormen een voortplantingshabitat voor diverse reptielen en amfibieën. De omgeving vormt een matig geschikt overwinteringsbiotoop voor deze soorten. Door het intensieve gebruik van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat hier zwaar beschermde soorten verblijven. Daarnaast zijn er in de omgeving alternatieve locaties aanwezig voor deze soorten.

Vlinders en libellen

Vanwege het ontbreken van geschikte biotopen is het voorkomen van beschermde soorten vlinders en libellen in het directe plangebied uit te sluiten.

Conclusie

Vanuit de natuurbeleidskaders zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

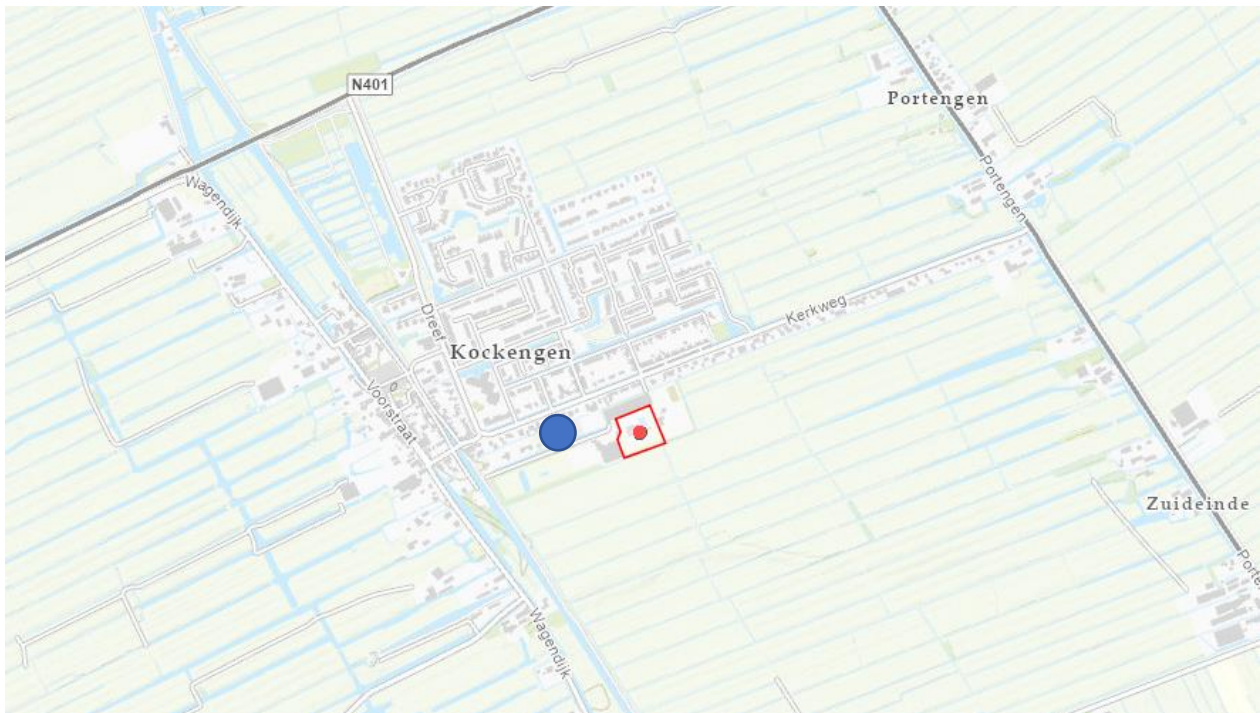
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is op 24 januari 2022 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.4 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met blauw is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.4: Uitsnede risicokaart

Inrichtingen

Op ca. 145 meter van het plangebied is Zwem & Recreatie Park De Koet gevestigd (zie rode stip in afbeelding 4.4). Bij dit bedrijf worden vloeistoffen die gassen kunnen vormen opgeslagen. Het reservoir heeft een inhoud van 1.300 liter, met een risicoafstand van 0 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van dit bedrijf.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor

Voor de beoordeling aan het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de volgende bronnen relevant:

1. Op ca. 3 kilometer van het plangebied ligt de Rijksweg A2. De A2 maakt deel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De contour voor het plaatsgebonden risico is zeer beperkt en blijft binnen de verkeersbestemming.
2. Op ca. 2 kilometer van het plangebied ligt een spoorlijn (spoorroute 30) waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. De contour voor het plaatsgebonden risico bedraagt 7 meter.
3. Op ca. 3 kilometer van het plangebied ligt een spoorlijn (spoorroute 71) waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. De contour voor het plaatsgebonden risico bedraagt 0 meter.

Alle drie de bronnen hebben een invloedsgebied met gifwolkscenario van meer dan 4 kilometer. Het plangebied ligt binnen deze afstand.

Beoordeling

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van het groepsrisico.

Vanwege de ligging binnen de effectafstanden van een gifwolkscenario is een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt noodzakelijk. Dit houdt in dat de aspecten zelfredzaamheid, hulpverlening en bestrijdbaarheid dienen te worden beschouwd.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. Aangenomen mag worden dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn, gezien de beoogde ontwikkeling (vrijstaande woning). Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Hulpverlening

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een calamiteit voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Daar wordt met voorliggend planvoornemen aan voldaan. Indien er sprake is van een calamiteit kunnen personen afhankelijk van waar het ongeval gebeurt is, van de risicobron afvluchten naar het westen.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Direct aan het plangebied liggen wegen met een snelheidsregime van 30 km/u. Conform de Wgh hebben deze wegen geen geluidzone. De dichtstbijzijnde weg met een snelheidsregime van 60 km/u ligt op een afstand van 265 meter van het plangebied. De geluidzone van deze weg bedraagt 250 meter. Op grond van de Wgh geldt voor het aspect wegverkeerslawaaï geen onderzoeksplicht.

Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat ter plaatste sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Op afbeelding 4.5 is een uitsnede van de kaart 'Geluidscontouren 2030 wegverkeer' van de Omgevingsdienst Regio Utrecht weergegeven. Met blauwe cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede kaart 'Geluidscontouren 2030 wegverkeer' (Bron: <https://www.odru.nl/geoloket/>)

Uit de kaart blijkt dat de gevelbelasting ter plaatse van de nieuwe woning minder dan 38 dB bedraagt. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Hier wordt aan voldaan. Er is sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood (Pb), koolmonoxide (CO₂) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

Met voorliggend initiatief wordt één woning toegevoegd. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Via het geoportaal van de Omgevingsdienst regio Utrecht zijn de kaarten luchtkwaliteit geraadpleegd. In onderstaande tabel zijn de concentraties van fijn stof en stikstofdioxide, ter plaatse van het plangebied, weergegeven.

Tabel concentraties

Stof	2018	2030	grenswaarde
Fijn stof PM ₁₀	19 - 20 µg/m ³	16 - 17 µg/m ³	40 µg/m ³
Zeef fijn stof PM _{2,5}	11,5 - 12,0 µg/m ³	9,5 - 10,0 µg/m ³	25 µg/m ³
Stikstofdioxide NO ₂	14 - 16 µg/m ³	10 - 12 µg/m ³	40 µg/m ³

De concentraties blijven ruim onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

Verkeer

Het toevoegen van één woning brengt extra verkeer met zich mee. Deze toename is minimaal en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de (omliggende) wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen. Het kavel wordt ontsloten via de Sportweg.

Parkeren

De gemeente Stichtse Vecht heeft eigen parkeerbeleid in de vorm van een beleidsnota parkeren, die onderdeel is van het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP Stichtse Vecht). In deel B van deze nota worden de gewenste parkeernormen aangegeven. Voor het plangebied geldt de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de categorie "rest bebouwde kom".

Voor vrijstaande woningen dient te worden uitgegaan van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Er worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Waterschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Op 22 december 2021 is het waterbeheerprogramma vastgesteld. Er zijn grote maatschappelijke opgaven, die steeds meer verweven zijn met water. Het waterschap wil transparant zijn over onze rol en ambities, en actief uitdragen hoe ze willen samenwerken. Het waterbeheerprogramma is daarvoor een goed instrument. Hierin zijn de doelen en maatregelen vastgelegd voor het beheergebied voor een periode van zes jaar. Belangrijke thema's zijn:

- een toekomstbestendig watersysteem dat meer gebruik maakt van de kracht van de natuur;
- het voor langere tijd vasthouden van water;
- het omgaan met verzilting;
- de manier waarop zoetwater kan blijven worden aangevoerd.

Keur en uitvoeringsregels

Vanaf 1 mei 2019 is de nieuwe Keur van kracht. In de keur staat wat wel en niet mag op of aan de waterkeringen (dijken en kades) en watergangen. De regels maken het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren. Vergunningplichtige activiteiten worden getoetst aan de beleidsregels. Voor andere activiteiten gelden de algemene regels. In de uitvoeringsregels is opgenomen dat bij een toename aan verharding minder dan 500 m² er alleen de algemene zorgplicht geldt. Indien de toename meer bedraagt is extra watercompensatie vereist.

Situatie

Waterberging

Met voorliggend initiatief vindt een toename van verharding plaats. Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 500 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In onderstaande tabel is het verhard oppervlakte weergegeven voor de bestaande en toekomstige situatie.

Tabel toename verharding

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing	0 m ²	250 m ²
Verharding	0 m ²	200 m ²
Totale verharding	0 m ²	450 m ²

Onverhard	933 m ²	483 m ²
Oppervlakte plangebied	933 m ²	933 m ²

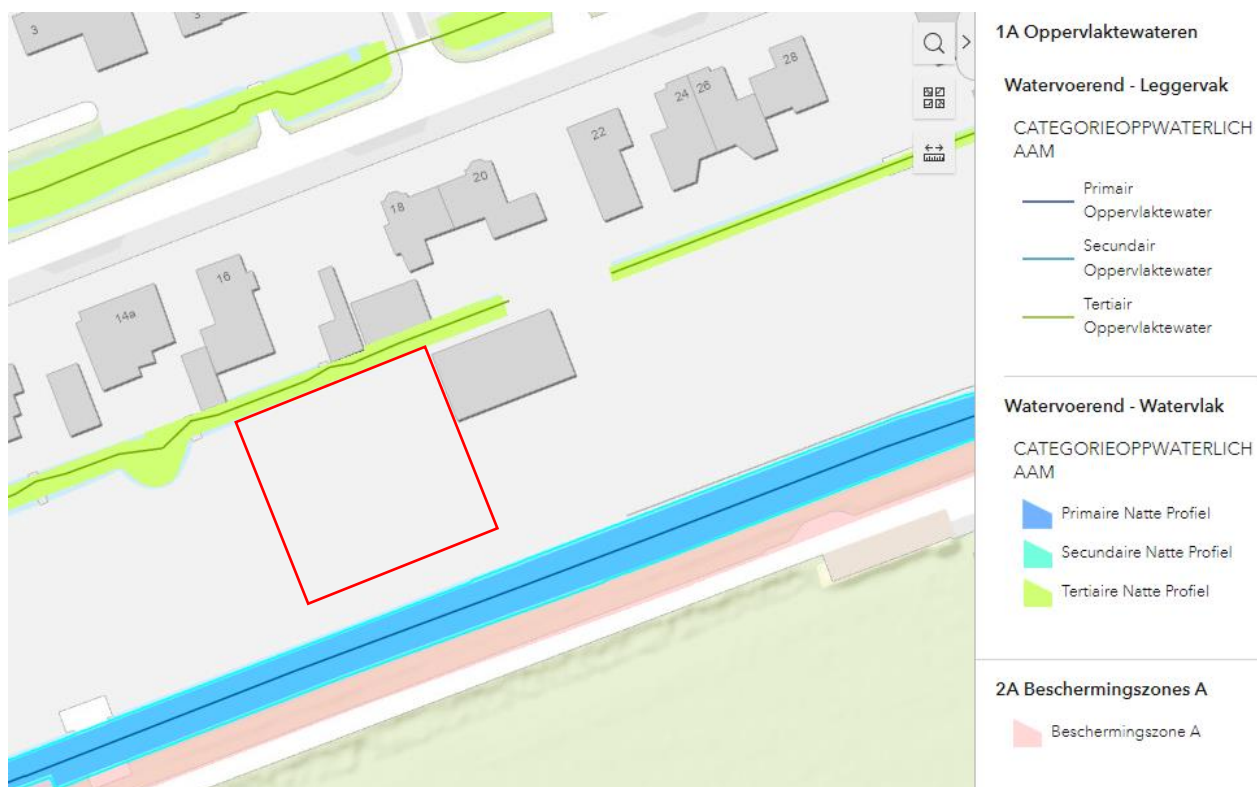
Het verhard oppervlak neemt met 450 m² toe ten opzichte van de bestaande situatie. De toename is minder dan 500 m². Vanuit het waterschap geldt geen compensatieverplichting.

Riolering

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Het hemelwater wordt afgekoppeld op voorliggende watergang. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast.

Watergangen

Rondom het plangebied liggen watergangen. Op afbeelding 4.6 is een uitsnede van de legger van het oppervlaktewater weergegeven. De watergang aan de voorzijde van het plangebied is aangemerkt primair oppervlaktewater. De watergang aan de achterzijde van het plangebied is aangemerkt als tertiair oppervlaktewater.



Afbeelding 4.6: Uitsnede legger oppervlaktewater (bron: HDSR viewer Legger Oppervlaktewater 2020)

Voor de primaire watergang geldt een beschermingszone. Deze beschermingszone is in afbeelding 4.6 met roze aangegeven. De watergangen worden met voorliggend initiatief niet aangetast. Daarnaast vinden de werkzaamheden voor de bouw van de woning buiten de beschermingszone plaats.

Waterstaatswerkzone

Ten westen van het plangebied ligt een Waterstaatswerkzone. De waterstaatswerkzone omvat de kade en een strook aan weerszijden ernaast waarin activiteiten/werkzaamheden direct gevolgen kunnen hebben voor de veiligheid van de kade. Op afbeelding 4.7 is een uitsnede van de legger regionale waterkeringen weergegeven. De

waterstaatswerkzone en de beschermingszone staat hierop aangegeven. Het plangebied is met rode cirkel aangeduid.



Afbeelding 4.7: Uitsnede legger regionale waterkeringen (bron: HDSR viewer Legger Regionale Waterkeringen 2020)

Het plangebied ligt buiten de beschermingszone. De instabiliteit van de dijk wordt met voorliggend initiatief niet aangetast.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Geur agrarisch

Beleid, wet- en regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Situatie

Invloed plan op agrarische bedrijfsvoering

Om te beoordelen of voorliggend initiatief een belemmering vormt voor de agrarische bedrijfsvoering moet worden nagegaan of er reeds woningen dicht bij de betreffende agrarische bedrijven staan. In dat geval zijn de bestaande woningen maatgevend en vormt de nieuwe woning geen nadere belemmering.

De nieuwe woning wordt ingepast binnen een bestaand bebouwingslint met woningen. De dichtstbijzijnde veehouderij (Wagendijk 31) ligt op ca. 270 meter ten westen van het plangebied. Tussen het plangebied en de veehouderij liggen meerdere woningen. Het initiatief vormt hierdoor geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt dat de afstand tussen geurgevoelige objecten (zoals een woning) en veehouderijen, binnen de bebouwde kom, minimaal 100 meter dient te bedragen. De afstand van de nieuwe woning tot de dichtstbijzijnde veehouderij (Wagendijk 31) bedraagt ca. 270 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één woning. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit MER aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Er dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden. Er geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);

3. de kenmerken van het potentiële effecten

Kenmerken van het project

De omvang van het project betreft het realiseren van één woning. De locatie ligt in een bestaande bebouwingslint. Bij de positionering van het bouwvlak wordt aangesloten op naastgelegen percelen. Hierdoor past de nieuwe woning binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Voor de woning geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³.

De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De bestaande ontsluiting van het gebied wordt niet gewijzigd. Het plangebied wordt ontsloten via de Sportweg. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu)

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het dorp Kockengen. Het betreft een inbreidingslocatie tussen bestaande woningen. Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied, Natura-2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Kenmerken van het potentiële effect

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in deze toelichting de relevante milieuaspecten beoordeeld en/of onderzocht. Hieruit zijn geen nadelige milieugevolgen gebleken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten zijn. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

4.12 Duurzaamheid

Beleid, wet- en regelgeving

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Bouwbesluit (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 werd de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De BENG kijkt naar de energie prestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:

1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator; en
3. het aandeel hernieuwbare energie.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Er geldt een maximale schaduwprijs van € 0,8 / m² bvo.

Gasloos bouwen

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Gemeentelijke Woonvisie

De gemeenteraad heeft de geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. In dit document zijn concrete beleidsambities met betrekking tot duurzaamheid opgenomen. De focus ligt op een vermindering van de milieubelasting door de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna. Maar het gaat ook over de kwaliteit van de woningen (meer wooncomfort) en de betaalbaarheid (minder energielasten) van het wonen voor de bewoner.

Situatie

Er worden verschillende maatregelen getroffen om de woning aan de eisen van BENG te laten voldoen en tegemoet te komen aan de ambitie van de gemeente om evenveel energie duurzaam op te wekken als aan energie wordt verbruikt. Het gaat om de volgende maatregelen:

- warmtepomp (luchtsysteem);
- HR++ glas
- hoogwaardige isolatie;
- PV-panelen;
- Vloerverwarming;

Voor de verwarming wordt een gasloos systeem toegepast, namelijk een warmtepomp. Daarnaast worden er zonnepanelen op het dak van de woning aangebracht om een zelf energie op te wekken. Om het verbruik van energie zo laag mogelijk te houden wordt er hoogwaardige isolatie toegepast. Daarnaast wordt het casco, de kozijnen, en het dak van de woning in een fabriek gemaakt (prefab). Hierdoor is de milieubelasting tijdens de bouw erg laag en worden de bouw tijden op de bouwplaats verkort. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning dient een MPG berekening te worden overlegd.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt een belangrijk onderdeel van het bouwplan. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ruim wordt voldaan aan de landelijke en gemeentelijke voorwaarden op het gebied van duurzaamheid.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat wijzigingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van wijzigingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is een bouwvlak toegevoegd en een maatvoeringsaanduiding voor de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw. Daarnaast is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Middels de regels van onderhavig wijzigingsplan worden de regels van de vigerende bestemmingsplan 'Kockengen' van toepassing verklaard.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Stichtse Vecht en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarbij overleg pleegt met overlegpartners. Het concept ontwerp wijzigingsplan is toegestuurd naar de relevante overlegpartners.

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

