

Bestemmingsplan Het Vierde Kwadrant te Kockengen

Toelichting

projectnummer 16077

Opdrachtgever: BPD Ontwikkeling B.V.

Versienummer: 3.0 – vastgesteld

Datum: 31 januari 2017

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: mr. M.W. van der Hulst

.....

## COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer  
085 – 744 08 38  
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	5
2 Planbeschrijving.....	5
2.1 Projectlocatie.....	5
2.2 Projectplan.....	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
3 Ruimtelijk beleid.....	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	8
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid.....	11
3.3.1 Structuurvisie Breukelen.....	11
3.3.2 Woonvisie Stichtse Vecht 2017 - 2022.....	12
3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Breukelen – Loenen.....	13
4 Ruimtelijke aspecten.....	14
4.1 Planologie.....	14
4.1.1 Actuele regionale behoefte.....	14
4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied.....	14
4.1.3 Passende ontsluiting.....	14
4.2 Stedenbouw.....	15
4.2.1 Nieuwe situatie.....	15
4.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	15
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten.....	17
4.4 Archeologie.....	21
4.5 Cultuurhistorie.....	22
4.6 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	22
5 Milieu- en omgevingsaspecten.....	28
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.2 Externe veiligheid.....	28
5.3 Bodem (milieukundig).....	29
5.4 Geluid.....	31
5.5 Luchtkwaliteit.....	31
5.6 Ecologie.....	33
5.7 Mer-beoordeling.....	35
5.8 Duurzaamheid.....	36
6 Juridische planopzet.....	38
6.1 Inleiding.....	38
6.2 Systematiek.....	38
6.3 Beschrijving per bestemming.....	40
6.4 Verbeelding.....	40
7 Uitvoerbaarheid.....	41
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	41
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
7.2.1 Wettelijk (voor)overleg.....	41
7.2.2 Zienswijzen.....	42

## Bijlagen

- 1 Onderzoeken
  - 1.1 Actualisatie verkeersonderzoek
  - 1.2 Maatwerkberekening HDSR en tekeningen watercompensatie
  - 1.3 Verkennend bodemonderzoek
  - 1.4 Nader bodemonderzoek
  - 1.5 Ecologisch onderzoek
- 2 Nota Zienswijzen

# 1 Inleiding

BPD Ontwikkeling BV heeft het voornemen woningbouw te ontwikkelen in het Vierde Kwadrant te Kockengen. In totaal worden maximaal 70 woningen gerealiseerd binnen de projectlocatie. Op 23 november 2010 is een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Breukelen (thans gemeente Stichtse Vecht) waardoor het mogelijk is om binnen de planlocatie maximaal 92 woningen te bouwen. Het nieuwe stedenbouwkundig plan voor de maximaal 70 woningen is echter in strijd met een aantal uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan.

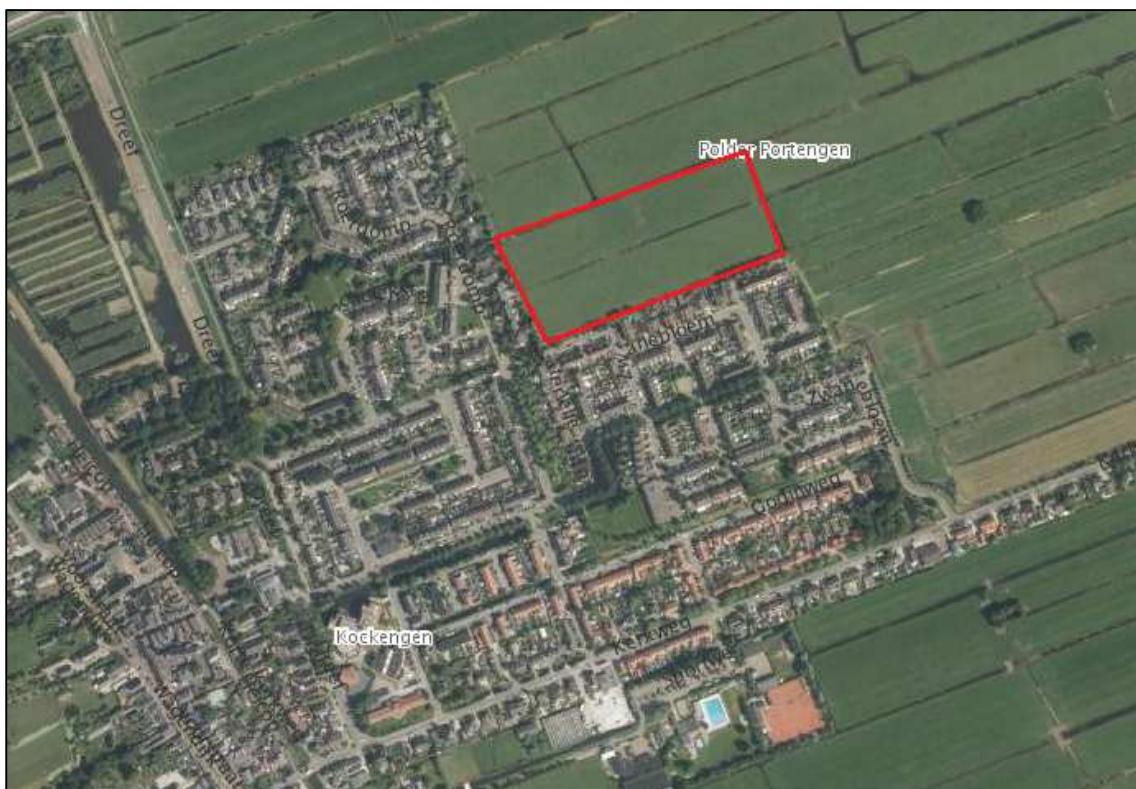
Om de woningbouw mogelijk te maken, dient een nieuwe planologische procedure doorlopen te worden. De planologische procedure wordt aan de hand van een nieuw bestemmingsplan doorlopen. Dit nieuwe bestemmingsplan motiveert de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en legt de kaders voor de woningbouwontwikkeling juridisch vast.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Projectlocatie

Het plangebied is gelegen in de polder Portengen, direct ten noordoosten van de kern Kockengen. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de buurt Welgelegen. Ten zuiden van het plangebied is de wijk Groenlust gelegen. Het plangebied wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de agrarische gronden van het buitengebied.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie



## 2.2 Projectplan

Het voornemen is om maximaal 70 woningen te realiseren binnen het plangebied Het Vierde Kwadrant te Kockengen. De woningtypologie varieert van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen, waarbij 30% van de te realiseren woningen aan te merken zijn als 'sociale' woningen.

Het parkeren wordt geheel binnen het plangebied opgelost, zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte. Daarnaast wordt er extra water gegraven.,

figuur 2. impressie mogelijke toekomstige verkaveling (bron: Elberfeld, mei 2016)



## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant", vastgesteld op 23 november 2010 en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrecht Raad van State op 18 april 2012. De projectlocatie heeft de bestemmingen Wonen, Verkeer, Groen en Water. Er gelden bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte variërend van 6,25 meter voor de waterwoningen aan de westkant tot 9 meter voor de woningen aan de oostkant.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 92 woningen mogelijk, waarbij tevens voldoende ruimte is gecreëerd voor het parkeren en de destijds benodigde waterberging.



figuur 3. uitsnede verbeelding ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Met voorliggend plan wordt een nieuw stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat afwijkt van het huidige plan en daardoor op onderdelen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het nieuwe plan is dat de bestaande bebouwingsgrenzen zoveel mogelijk gerespecteerd worden. De nieuwe woningen vallen voor een deel buiten de bestemming Wonen (geel gearceerd) en binnen de bestemmingen Groen, Verkeer en Water liggen. De nieuwe watergangen zijn gelegen binnen zowel woon-, als verkeersbestemming. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op onderdelen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, wordt middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

## 3 Ruimtelijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.



### 3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

#### Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
  - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
  - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

#### Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-

drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om maximaal 70 woningen. Deze woningen zijn reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan maakt maximaal 92 woningen mogelijk. In beginsel is hier dus sprake van een onbenutte planologische ruimte: met het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is de behoefte naar woningen reeds gemotiveerd. Deze onbenutte planologische ruimte wordt met het opstellen van dit gewijzigde woningbouwplan benut.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt evenwel in paragraaf 4.1 de ladder alsnog doorlopen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij het de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- *inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling*  
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- *behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.*  
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

#### *Woningen*

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is een programma van 68.000 woningen opgenomen, waarvan ruim 80 % van dit programma binnenstedelijk (binnen de rode contouren) gerealiseerd kan worden. Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied gesitueerd, waarvan ongeveer de helft in de Vinex-locatie Leidsche Rijn (11.500 woningen). De druk op de Utrechtse woningmarkt is groot, er is nog steeds sprake van een fors woningtekort. Dat geldt in hogere mate voor de stad Utrecht en omliggende gemeenten. Recente onderzoeken tonen aan dat, ondanks het voorgenomen woningbouwprogramma, het tekort hoog zal blijven.

#### Stedelijk programma Stichtse Vecht

In de gemeente Stichtse Vecht liggen de bebouingskernen Breukelen, Kockengen, Kerklaan, Loenen, Loenersloot, Maarssen, Nieuwer ter Aa, Nigtevecht en Vreeland. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen in het stedelijk gebied op diverse locaties. Bij de planvorming en ontwikkeling van een aantal van de binnenstedelijke locaties dient rekening te worden gehouden met de langetermijngevolgen en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied.

## Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 september 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de ruimtelijke verordening enkele malen partieel herzien. Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 wordt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

figuur 5. uitsnede rode contouren



Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde rode contour van de verordening. Het woningbouwplan is reeds meegenomen bij het vaststellen van de provinciale verordening, waardoor er geen strijdigheid is met de regels uit de ruimtelijke verordening.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Breukelen

De voormalige gemeente Breukelen (nu Stichtse Vecht) heeft in 2002 de huidige structuurvisie vastgesteld. Deze visie vormt met de overige ruimtelijke plannen de inhoudelijke basis en is de richtlijn waarbinnen ontwikkelingen in de gemeente een plaats kunnen krijgen. Daarbij ziet de gemeente de structuurvisie als stimulans voor bestuurders, stedenbouwers en bewoners. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk voor de toekomst maar een scenario dat in verschillende facetten kan worden uitgewerkt.

In de structuurvisie 2002 wordt aangegeven dat de voormalige gemeente Breukelen haar huidige inwonertal in ieder geval wil handhaven. Daarnaast worden in de Structuurvisie de volgende (algemene) uitgangspunten voor de gemeente benoemd, te weten:

- een gezonde afspiegeling van de bevolking;
- een duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
- ruimte voor ontspanning en recreatie;

- intensivering van ruimtegebruik op bestaande locaties;
- behoud van groen;
- stimuleren van ruimtelijke kwaliteit (cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur);
- ruimte voor woningbouw in ieder dorp;
- bij functiewijziging denken aan woningbouw.

In de structuurvisie is aangegeven dat in de noord-oosthoek van Kockengen een van de weinige nog te realiseren bouwpotentiëlen van de gemeente ligt. De bouwontwikkeling dient te voldoen aan een aantal randvoorwaarden om de status van Kockengen als Groene Hart dorp te waarborgen.

Ten aanzien van het bouwen in Kockengen wordt in de structuurvisie het volgende gesteld:

- gezien de status van Kockengen als een echt Groene Hart dorp, dient de uitstraling van de kern behouden te blijven;
- nieuwe woningbouw dient op kleine schaal en onder duidelijke landschappelijke randvoorwaarden te geschieden;
- de potentiële woningbouw in de noord-oosthoek van de kern vormt een afronding van het dorp met een kwadrant;
- veenweide en omliggend natuurgebied zijn de kaders voor landschappelijke inpassing.

### 3.3.2 Woonvisie Stichtse Vecht 2017 - 2022

De kwaliteit van wonen in de gemeente Stichtse Vecht is zeer bepalend voor de tevredenheid en zelfredzaamheid van haar inwoners. Hiervoor is de Woonvisie 2013 – 2016 geactualiseerd en op 1 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie is een vergezicht op aantrekkelijk wonen in de Stichtse Vecht tot 2022. Een visie op hoofdlijnen, met duidelijke beleidsuitspraken. De visie is tot stand gekomen in samenspraak met diverse partijen. Gezamenlijk is op basis van een cijfermatige onderbouwing (woningmarktonderzoek), bepaald wat de uitdagingen op het gebied van 'wonen' zijn voor Stichtse Vecht voor de komende jaren. Deze zijn:

1. Stichtse Vecht werkt bij Wonen samen met corporaties, inwoners en private partijen in een Platvorm.
2. Stichtse Vecht geeft prioriteit aan bouwen voor haar eigen inwoners en bouwt daarnaast ook voor de regio.
3. Stichtse Vecht zorgt voor een toekomstbestendige woningvoorraad.
4. Bij nieuwbouw in Stichtse Vecht wordt 30% sociale (huur en koop) bouw gerealiseerd.
5. Stichtse Vecht maakt afspraken over de bestaande sociale woningvoorraad.
6. Stichtse Vecht stimuleert een groter huuraanbod voor de middeninkomens.
7. Stichtse Vecht zorgt ervoor dat iedereen zo lang mogelijk in zijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen.
8. Stichtse Vecht zet in op duurzaamheid.
9. Stichtse Vecht investeert gebiedsgericht in leefbaarheid en veiligheid.

Voor de uitvoering van deze speerpunten roept de gemeente belanghebbenden op om een gezamenlijke agenda te bepalen voor de komende 5 jaren ter uitvoering van deze Woonvisie.

In het uitgevoerde marktonderzoek is aangegeven dat er in Stichtse Vecht extra woningen nodig zijn om mensen uit onze gemeente de komende jaren te kunnen huisvesten. Als we ook mensen uit de regio willen huisvesten, dan hebben we meer woningen nodig, ongeveer 1800. Statushouders zijn niet meegenomen in dit onderzoek. De bouw van 1000 woningen is te realiseren binnen de rode contouren (de plaatsen die momenteel al als bouwvlak bestempeld zijn).

De realisatie van de woningen in Het Vierde Kwadrant kent een brede woningdifferentiatie (lage segment, doorstromers, hoge segment) en past binnen de uitgangspunten van de

woonvisie. Er wordt 30% aan sociale woningen opgeleverd en er wordt een energievisie opgesteld.

### **3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Breukelen – Loenen**

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) omvat het buitengebied van de voormalige gemeenten Breukelen en Loenen.

Het LOP heeft twee belangrijke doelen:

1. Een visie voor de komende 10 tot 15 jaar;
2. Het stimuleren van initiatieven voor natuur- en landschapsontwikkeling door particulieren, instanties en de gemeenten zelf.

Belangrijk uitgangspunt van de visie is het behoud van het landelijk karakter van het unieke landschap in het Groene Hart. Voor een vitaal landschap zijn echter wel ontwikkelingen nodig en wenselijk. De visie geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied en de te maken keuzes. Daarnaast geeft de visie voor nieuwe ontwikkelingen landschappelijke randvoorwaarden aan.



## 4 Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Planologie

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van maximaal 65-70 woningen binnen de rode contouren van de provinciale verordening. Het (opnieuw) bestemmen van ongebruikte planologische ruimte kan niet worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt onder andere bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtstrpaak van de Raad van State van 1 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2062). Onbenutte planologische mogelijkheden mogen derhalve in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Zoals eerder al vermeld biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om 92 woningen te realiseren binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan is aangepast en voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om deze woningen binnen ditzelfde gebied te realiseren. Er is dus sprake van een onbenutte planologische mogelijkheid en bovendien worden minder woningen gerealiseerd dan nu juridisch reeds mogelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden echter alle tredes van de ladder van duurzame verstedelijking alsnog goed gemotiveerd: voorliggend bestemmingsplan wordt daarmee op een zorgvuldige manier gemotiveerd. Hiervoor dient beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### 4.1.1 Actuele regionale behoefte

Met het vigerende bestemmingsplan Vierde Kwadrant, vastgesteld in 2010 is de bouw van 92 woningen binnen dit plangebied juridisch vastgelegd. Door de crisis en enkele wijzigingen in de markt, is dit plan nog niet gerealiseerd. De woningbouw is echter wel in de diverse beleidsstukken meegenomen als 'harde capaciteit' en het woningbouwplan is meegenomen in de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. In voorliggend plan worden nog maar maximaal 70 woningen gerealiseerd. De behoefte aan woningbouw binnen de gemeente Stichtse Vecht is nog steeds aanwezig (behoefte aan 1800 woningen). Deze te realiseren woningen voorzien voor een deel in deze behoefte.

#### 4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied

Het betreft hier een stedenbouwkundige wijziging van een onherroepelijk bestemmingsplan voor het Vierde Kwadrant. In de provinciale verordening is de rode contour naar aanleiding van het vaststellen van het bestemmingsplan in 2010 ook verlegd rondom het plangebied, waardoor het nu binnen de rode contouren ligt en onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van Kockengen. Het plan sluit naadloos aan op de bestaande woonwijken en wordt landschappelijk op een zorgvuldige manier ingepast.

#### 4.1.3 Passende ontsluiting

Aangezien er sprake is van een ontwikkeling binnen de rode contour, en dus het bestaand stedelijk gebied, is deze stap niet meer nodig. Wel kan nog opgemerkt worden dat de nieuwe woningen ontsloten worden via de bestaande wegenstructuur in de aangrenzende woonwijk.



## 4.2 Stedenbouw

### 4.2.1 Nieuwe situatie

Het plan Het Vierde Kwadrant wordt opgenomen in de kern van Kockengen. Het behoudt de aanwezigheid van lange waterlopen, zoals kenmerkend voor de ondergrond. Hiermee wordt ook logisch aangesloten op de aansluitende woonbuurten. Daarnaast is het van belang dat de buurt vanuit de omgeving gezien wordt als een natuurlijk onderdeel van het dorp. De buurt mag zich wel onderscheiden van omliggende woonbuurten. Dat past binnen de opzet van onderscheidbare uitbreidingsbuurten. De ontsluitingsstructuur is zo eenvoudig en direct mogelijk. Via Zwanebloem bereikt men de Kerkweg en via de Prinses Beatrixweg het centrum en de Provinciale Weg.

Er wordt met veel zorg aangesloten op de directe omgeving. Daar waar in de huidige situatie privé-tuinen grenzen aan de nieuwe woonbuurt wordt gezocht naar zachte overgangen. Langs het water wordt een berm of rietland geschapen, mogelijk met een boom en een mee-ontworpen steiger. Bij de ontsluitingsstraten wordt continuïteit gezocht middels verre zichtlijnen naar de polder en een doorgaande straatinrichting (bomen, hagen, klinkers, trottoirs, straatverlichting).

### 4.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

#### 1. Dorpse vaart

Voor de nieuwe woonbuurt wordt gezocht naar een typische kwaliteit die bekend is in Kockengen. Er wordt vrij letterlijk afgekeken van het historische profiel uit de oude kern. Hier gaan de lange vaarten over in dorpse grachten, met kades waaraan mensen wonen. Hier wordt het landschap intiem gemaakt door een dorps profiel, terwijl de lengte van het landschap voelbaar en in tact blijft.

Centraal in de buurt wordt een centrale vaart gegraven, die naar het oosten voortgaat in het open veenweidelandschap. Een intiem profiel, met de aanwezigheid van het water en woningen die zich op de ruimte oriënteren, biedt de woonbuurt de centrale ruimte waaraan het haar karakter ontlede kan.

#### 2. Overgang naar het ommeland

Het open poldergebied aan de nieuwe woonbuurt biedt behalve een mooie oriëntatie en vrijheid voor de woningen aan de rand, ook een kwetsbare zijde voor het plan. Het zicht vanuit de omgeving naar de woonbuurt moet met name groen zijn. Dit is ook zo aantrekkelijk aan de westelijke rand van Kockengen. Ook hier vormt de variatie tussen bomen, hagen en gebouwen met kappen een mooie zachte dorpsrand. Dus geen frontale oriëntatie en/of hoogbouw, maar tuinen en bomen langs het water.

#### 3. Hoofdstraat en zijstraten

Het gebied wordt betreden vanuit de aansluitende straten van de aangrenzende woonbuurt. Aan de westzijde in het verlengde van Zwanebloem, als afslag van Waterlelie. Aan de oostzijde in het verlengde van Dotterbloem. Deze straten lopen visueel als zichtlijn ook door tot naar het achterliggende landschap. Dit geeft diepte en ruimtelijkheid aan het plan, waarbij de aanwezigheid van hagen en bomen de straten vooral een groen karakter moeten geven.. Door het toepassen van enkele zorgvuldig gekozen bruggen over de vaart zal de ruimtelijke beleving meer voelbaar worden gemaakt. Gekozen is om een duidelijke oost-west ontsluitingslus te realiseren die aan de zuidzijde langs de centrale vaart loopt en vervolgens noordelijker afbuigt tussen de woningen. Deze structuur is helder voor vuilniswagens en zoekend verkeer.

#### 4. Verdeling van het woonprogramma

Er is een grote variatie in wooncategorieën. De buurt kent een sterke samenhang in beeld, terwijl het programma onderverdeeld is in een zuidelijke rand met 2/1-kapwoningen en levensloopbestendige woningen, een zuidwestelijk deel met hoofdzakelijk sociale woningbouw, en een noordoostelijk deel met middeldure eengezinswoningen, vrijstaande woningen en 2/1-kappers. De verdeling is zodanig dat iedere woning een gunstige oriëntatie heeft op omgeving en de zon. Alle woningen liggen aan het water of zijn op het water georiënteerd. Het parkeren is verdeeld naar de woondichtheid en voldoet aan de parkeereisen volgens het gemeentelijk verkeer en vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP). Er is geprobeerd het parkeren op eigen erf te maximaliseren. Dit is geliefd en zorgt voor een lagere parkeerbelasting in het openbaar gebied..

#### 5. Kleinschaligheid en korrel

Het beeld van de woonbuurt zal erg landelijk-dorps zijn door de opzet van bebouwing, tuinen en groen. De bebouwing zal een eenheid vormen door enkele architectonische aspecten vast te stellen, zoals de baksteen en/of keimwerk, de wijze van voegen, een herkenbaar kozijnwerk, pannen daken afgewisseld met rieten daken, passende dakhellingen, dakkapellen en mee-ontworpen garages, bergingen en tuinmuurtjes. Dit geeft het buurtje cachet, ondanks de verschillen in wooncategorieën. Door verspringingen in de rooilijn kunnen ruimtes worden geknepen, straatwanden een wat minder streng karakter krijgen en een gevoel van ruimtelijkheid worden versterkt. Er zijn gebouwen tot pal aan het trottoir, ondiepe voortuinen met hagen en diepere tuinen of zijtuinen met muurtjes waarover een boom de straat in groeit. Hierdoor ontstaat afwisseling binnen een eenheid, en een kleine korrel en schaal binnen een eenvoudige, weidse opzet.

#### 6. Groen en water

De afwisseling in gebouwen en tuinen aan de straat maakt de buurt zacht. De tuinen worden begrensd met hagen. Tussen de parkeervakken wordt een mooie boom geplant. Langs de waterkanten zal gezocht worden naar zachte overgangen tussen privétuinen en de omgeving. Dit kan middels grastaluds, waarin inheemse boomsoorten (bijvoorbeeld wilgen of elzen) geplant worden. Maar ook met steigers ingepakt in het riet. Met name aan de noordrand, langs de westrand en langs de centrale vaart zullen bomen geplant worden in en aan privédomijnen voor een zachte overgang naar de omgeving. Bijna alle woningen liggen aan het water of zijn op het water georiënteerd.

figuur 6. impressie stedenbouwkundig plan (bron: Elberfeld, mei 2016)



### 4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, hoe de ontsluiting geregeld wordt en hoe gewaarborgd wordt dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

#### Verkeersgeneratie

In 2008 is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van de realisatie van in totaal 200 woningen: 100 in fase 1 en 100 in fase 2. Voorliggend bestemmingsplan gaat over de realisatie van maximaal 70 woningen in het voorheen genoemde fase 1. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de toename van het verkeer op de Prinses Beatrixweg en de Zwanebloem niet zorgt voor problemen voor de verkeersafwikkeling. De verkeersdruk in de straten neemt toe als gevolg van de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant. Dit zorgt wel voor iets langere wachttijden, omdat geparkeerde voertuigen op de rijbaan slechts door verkeer in een richting tegelijk gepasseerd kunnen worden. Toch is de capaciteit van de straten voldoende groot om de toename op te kunnen vangen. Dit onderzoek uit 2008 is op 30 november 2016 geactualiseerd door TrafficDesign. Deze actualisatie is als bijlage toegevoegd en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

#### Onderzoek TrafficDesign

De bouw van een nieuwe woonwijk leidt tot een toename van de verkeersintensiteit op de Prinses Beatrixweg en de Zwanebloem tot respectievelijk 1.430 en 675 motorvoertuigen per dag (mvt/dag). Gelet op de gemiddelde capaciteit van 30 km/uur erftoegangswegen van circa 3.500 mvt/dag vormt dit geen probleem. Ook in de spitsperiode blijven de intensiteiten beperkt en is de capaciteit van de weg voldoende gewaarborgd.

Om een veilige ontsluiting van het nieuwe bouwplan mogelijk te maken, dienen de beide kruisingen met de Waterlelie en de Dotterbloem/Zwanebloem aangepast te worden.

Tevens dient de verwarrende voorrangssituatie op de kruising van de Waterlelie/Prinses Beatrixweg – Roerdomp/Prins Bernhardweg aangepast te worden om zo de onduidelijke voorrangssituatie op te heffen en een volledig gelijkwaardige kruising te krijgen.

#### Functie en vormgeving wegen

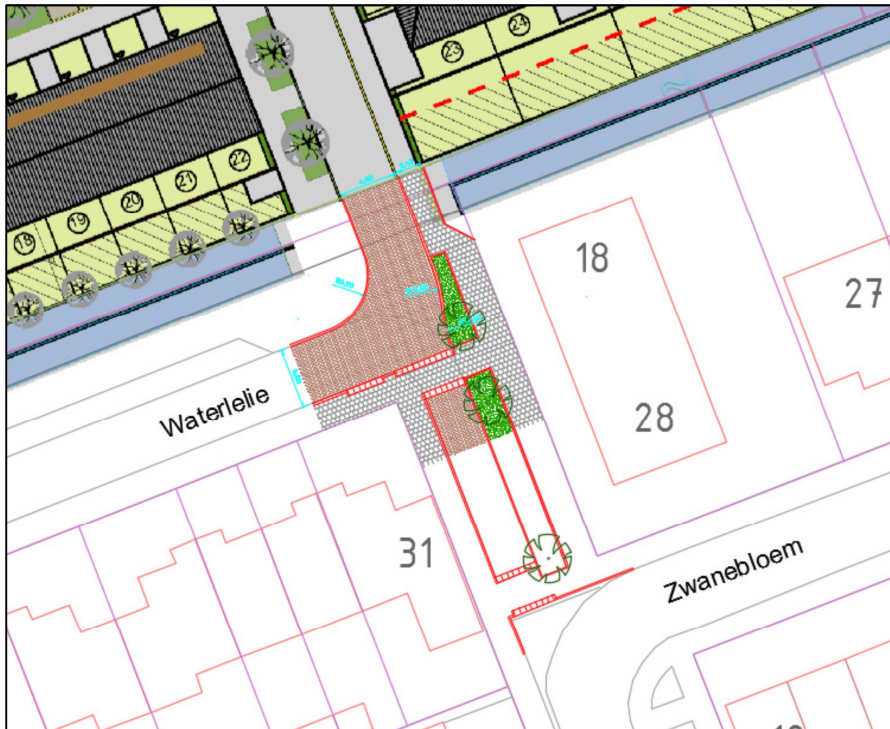
Het nieuwe bouwplan krijgt twee ontsluitingen. De eerste straat zal aansluiten ter hoogte van de bocht van Waterlelie richting de Zwanebloem, waarbij het verkeer voornamelijk via de Waterlelie en Prinses Beatrixweg ontsloten wordt richting de Dreef. De tweede straat sluit aan op de Zwanebloem ter hoogte van de Dotterbloem, waarbij het verkeer voornamelijk ontsloten wordt richting de Kerkweg.

##### 1. *Ontsluiting via Waterlelie-Prinses Beatrixweg richting Dreef*

De ontsluiting van het bouwplan op de Waterlelie sluit aan in een bocht, waarbij het wegprofiel zich richting de Zwanebloem vernauwt. Verkeer dat hier de nieuwe wijk verlaat, zal echter grotendeels richting de Prinses Beatrixweg rijden. Het in oostelijke richting georiënteerde verkeer zal via de andere ontsluiting de wijk verlaten. Om het wegprofiel met groenstrook en bomen op de doosteeke richting de Zwanebloem te kunnen behouden wordt voorgesteld om net als ter hoogte van de bocht bij de Zwanebloem een uitritconstructie te realiseren.



figuur 7: ontsluiting Waterlelie



2. *Ontsluiting via Dotterbloem-Zwanebloem richting Kerkweg*

De aansluiting van het bouwplan op de Zwanebloem sluit aan op de Dotterbloem. De Dotterbloem bestaat uit een rijbaan met aan weerszijde haaks parkeren met een versmald wegprofiel langs de woningen. Gelet op het bestemmingskarakter van de rijbaan langs de woningen en de smalle rijbaan wordt voorgesteld om deze via een uitrit op de ontsluiting van de woonwijk aan te sluiten. Voor de ontsluiting van de woonwijk dient de kruising van Dotterbloem op de Zwanebloem conform de 30 km/uur erftoegangsfunctie een gelijkwaardige kruising te worden. Door het realiseren van een verhoogd plateau ontstaat een veilige kruising

figuur 8: ontsluiting Dotterbloem



## Parkeren

Op 29 september 2015 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht de Nota Parkeernormen vastgesteld. Dit betreft de actualisatie van de GVVP uit 2013, waarbij de parkeernormen overigens onveranderd zijn gebleven. De parkeernormen sluiten aan bij de kengetallen van het C.R.O.W., maar zijn specifiek gemaakt voor de gemeente Stichtse Vecht. Om de parkeerbehoefte te bepalen dient allereerst de stedelijkheidsgraad van de planlocatie bepaald te worden. Uitgangspunt voor deze specifieke locatie in Kockengen is dat het hier gaat om een stedelijkheidsgraad van de categorie 'weinig stedelijk'.

figuur 9: stedelijkheidsgraad

Kernen (12)	Categorie
Maarssen Dorp, Maarssenbroek	Sterk stedelijk
Breukelen (centrum)	Sterk stedelijk
Breukelen (overig), Loenen aan de Vecht, Vreeland	Matig stedelijk
Loenersloot, Nigtevecht, <b>Kockengen</b>	<b>Weinig stedelijk</b>
Tienhoven, Oud-Zuilen, Nieuwer Ter Aa, Nieuwersluis	Niet stedelijk

De ligging van het plangebied is aan te merken als 'rest bebouwde kom'. Zoals reeds eerder vermeld, bestaat de woningbouwontwikkeling uit rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Hiervan wordt 30% in de sociale sector gerealiseerd. De meest voorkomende parkeernormen worden in onderstaande tabel weergegeven:

figuur 10: parkeernormen woningen

Tabel: b3a-1					
koop, vrijstaand					
	Parkeernorm (per woning)				
	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	aandeel bezoekers
sterk stedelijk	1,7	1,9	2,2	2,5	
matig stedelijk	1,9	2,0	2,3	2,5	
weinig stedelijk	1,9	2,2	<b>2,4</b>	2,5	
niet stedelijk	1,9	2,2	2,4	2,5	

Tabel: b3a-2					
koop, twee-onder-één-kap					
	Parkeernorm (per woning)				
	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	aandeel bezoekers
sterk stedelijk	1,6	1,8	2,1	2,3	
matig stedelijk	1,8	1,9	2,2	2,3	
weinig stedelijk	1,8	2,1	<b>2,3</b>	2,3	
niet stedelijk	1,8	2,1	2,3	2,3	

Tabel: b3a-3					
koop, tussen/hoek					
	Parkeernorm (per woning)				
	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	aandeel bezoekers
sterk stedelijk	1,5	1,7	1,9	2,1	
matig stedelijk	1,6	1,8	2,0	2,1	
weinig stedelijk	1,6	1,9	<b>2,1</b>	2,1	
niet stedelijk	1,6	1,9	2,1	2,1	

### Maatvoering:

Ten aanzien van het voldoen aan de parkeereis moet ook worden voldaan aan een correcte maatvoering van de parkeerplaatsen.

#### *Straatparkeren*

De lengte van een langspaarkeervak is minimaal 5,75 meter en de breedte minimaal 1,80 meter. Haakspaarkeervakken zijn minimaal 5 meter lang en 2,50 meter breed. Het minimale profiel voor in- en uitrijden (incl. het parkeervak) bedraagt 10,50 meter.

### Parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte

Voor het bepalen van de in de openbare ruimte te realiseren parkeerplaatsen moet rekening worden gehouden dat parkeerplaatsen op het eigen terrein niet volledig meegerekend kunnen worden, zie onderstaande tabel:

**Rekenwaarde parkeerplaatsen op eigen terrein**

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	-
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	-
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

### Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het definitieve programma voor de te realiseren woningen is nog niet bekend in deze fase. Om te waarborgen dat er ten alle tijden voorzien kan worden in de parkeerbehoefte, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. Deze verplichting regelt dat, afhankelijk van het definitieve programma, er voldaan kan worden aan de hierbij behorende parkeerbehoefte. Er dient dan getoetst te worden aan de parkeernormen zoals beschreven in de GVVP 2013 Binnen het plangebied worden nog maar maximaal 70 woningen gerealiseerd (ten opzichte van de 92 woningen die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maken). Het plangebied is derhalve van een voldoende oppervlak om ook alle benodigde parkeerplaatsen, zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte te kunnen realiseren.

### Parkeren buiten het plangebied

Voor de ontsluitingspunten van de wijk bij Dotterbloem en Zwanebloem zijn door TrafficDesign voorstellen gemaakt, die erop wijzen dat de ontsluiting bij de Dotterbloem zo wordt ingericht dat aan één kant insteekhavens blijven en aan de andere kant langs-parkeerplaatsen (zie figuur 8). Een deel van deze parkeerplaatsen komt aansluitend in de nieuwe wijk te liggen. De huidige parkeercapaciteit wordt dus niet aangetast. Het parkeeronderzoek dat in december 2016 als voorbereiding op de werkzaamheden in het kader van Kockengen Waterproof zal plaatsvinden moet uitwijzen of extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden voor de bestaande wijken, maar dat staat los van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk, die voldoet namelijk aan de gestelde parkeernorm.



## 4.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

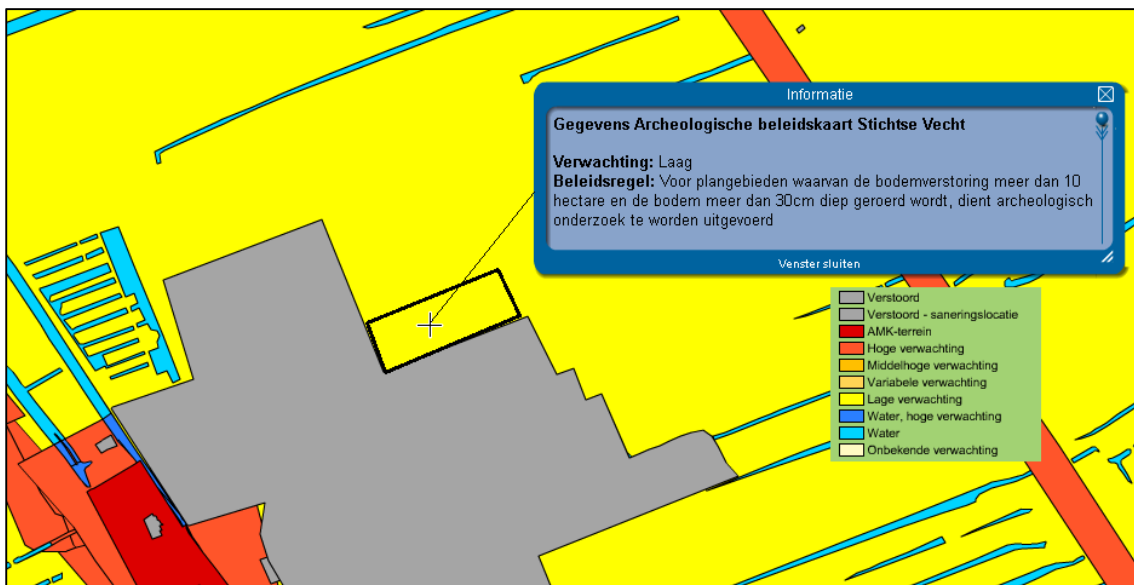
In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

### Situatie plangebied archeologie

Op basis van de Archeologische beleidskaart Stichtse Vecht (De Boer (e.a.), 2010) geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. De kans dat er in de bodem archeologische resten voorkomen is daarmee gering. Op het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht is de gemeentelijke beleidskaart te zien en wordt de verwachtingswaarde in beeld gebracht.

figuur 11 uitsnede Archeologische beleidskaart Stichtse Vecht (bron: Geoloket)



De bijbehorende beleidsregels stelt dat voor plangebieden waarvan de bodemverstoring meer dan 10 hectare is en de bodem meer dan 30 cm diep geroerd wordt, een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Voorliggende planlocatie is ongeveer 3 hectare groot en archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wel wordt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” in de verbeelding gezet, met de daarbij behorende lage waarde. In de regels wordt de beleidsregels verwerkt.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk en dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.

## 4.5 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient met de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, ingegaan te worden op de relatie van het ruimtelijk voornemen en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hiernaast dient ingegaan te worden op de Groene Kaart van de gemeente Stichtse Vecht.

### Onderzoek

In het plangebied bevinden zich geen monumentale panden of cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Door de gemeente is onlangs de Groene Kaart Stichtse Vecht opgesteld. Hierin zijn onder meer de historische groenelementen, monumentale bomen en groenstructuren en groenzones opgenomen.

figuur 12: uitsnede Groene Kaart voor Kockengen



In de omgeving van het plangebied is op de 'Groene Kaart' te zien dat er diverse boomstructuren aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn geen specifieke groenstructuren en groenzones aanwezig.

### Conclusie

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling aan de rand van Kockengen. Daarnaast levert het plan lettend op de 'Groene Kaart' geen belemmeringen op.

## 4.6 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft in juni 2015 overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Stichtse Vecht, ontwikkelaar en het Hoogheemraadschap. De uitgangspunten op het gebied van water zijn in dit overleg besproken en vastgelegd.

### **Europese Kaderrichtlijn Water**

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

### **Waterkoers 2016-2021**

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan *Waterkoers 2016-2021* (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De *Waterkoers* is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

### **Kockengen Waterproof**

In het project Kockengen waterproof werken gemeente Stichtse Vecht, Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden samen aan een duurzaam perspectief voor het dorp Kockengen, in samenhang met de omliggende polder. In "Masterplan Dorp, Kockengen Waterproof" van 26 februari 2016, zijn uitgangspunten en kaders vastgesteld om deze doelen te bereiken.

### ***Kenmerken huidig plangebied***

#### *Bodem*

De kern Kockengen ligt in het veenweidegebied. Om een goede ontwatering mogelijk te maken zijn de veengronden in het verleden doorsneden met een groot aantal sloten en vaarten. De drooglegging in het veenweidegebied is gering. Bij ontwatering treedt mineralisatie op, waardoor het veen ontbindt in water, CO<sub>2</sub> en mineralen, daarnaast vindt inklinking plaats (compressie door gewicht boven gwp). Beide processen hebben bodemdaling tot gevolg. Het maaiveld in het plangebied ligt op circa -1,6 meter NAP (uit inmeting verkregen informatie)..

#### *Oppervlaktewater*

Het plangebied ligt in de polder Portengen. Het gebied watert in oostelijke richting af naar de Portengen. Langs de Portengen wordt het water van de polderslootjes verzameld en watert af in noordelijke richting naar de provinciale weg N401. Het water gaat parallel aan de provinciale weg naar Kortrijk. Daar wordt het via een gemaal op de Groote Heicop uitgeslagen. De Groote Heicop loost haar water op het Amsterdam-Rijnkanaal. In tijden van droogte wordt water vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal ingelaten.

In de huidige situatie is de polder Portengen een groot peilgebied. In de polder ligt formeel het winterpeil op -2,00 meter -NAP en het zomerpeil op -1,90 meter NAP. In de praktijk wordt echter een peil van -1,95 meter NAP aangehouden. In het stedelijk gebied van Kockengen ligt het peil op -1,85 meter NAP.

### *Riolering*

In het bestaande stedelijk gebied van Kockengen ligt overwegend een gescheiden stelsel en voor een steeds kleiner wordend deel een gemengd rioolstelsel.

### **Toekomstige situatie**

De toekomstige situatie is beschreven aan de hand van een aantal belangrijke waterthema's: droge voeten, waterberging, vormgeving watersysteem en waterkwaliteit/riolering.

### **Droge voeten: voorkomen zettingen**

Om effecten van bodemdaling te beperken zijn volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Restzetting in de openbare ruimte (o.a. wegen en parkeerplaatsen): maximaal 15 cm in 30 jaar.
- Drooglegging (verschil tussen vloerpeil en peil oppervlaktewater): 85 cm waarbij voor het vloerpeil van de woningen 1,00m +/- NAP wordt aangehouden, conform de uitgangspunten behorende bij het project Kockengen Waterproof.
- Er wordt derhalve, ten opzichte van het stedelijk waterpeil van 1,85 m +/- NAP een drooglegging gecreëerd van 0,65 m ten opzichte van de kruin van de weg.
- As van de weg 15 a 20 cm lager dan vloerpeil woningen.

Om het plan te toetsen aan bovenstaande uitgangspunten is een onderzoek uitgevoerd naar (rest)zettingen. De voorbelasting van het terrein wordt uitgevoerd conform dit onderzoek waardoor aan bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan.

### **Waterberging**

Het water is een belangrijk element in het gebied. De hoofdkeuzes en de visie geven aan dat de gemeente Stichtse Vecht in het Vierde Kwadrant graag wil werken met gebiedseigen karakteristieken. Dat houdt in dat het water gerespecteerd wordt. Dit is eveneens efficiënt omdat de hoofdwaterstructuur van het toekomstige gebied in principe al aanwezig is. Het extra bergend vermogen welke de ontwikkeling Het Vierde Kwadrant vraagt wordt gecompenseerd binnen het plangebied.

### Watercompensatie

Bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied, wordt doorgaans een algemene richtlijn gebruikt. Deze richtlijn is gebaseerd op gemiddelden, zoals bodemsoort en neerslagkans. De richtlijn is dat er 15% van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd, door het graven van extra waterberging. Bij grootschalige plannen met een toename aan verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is er maatwerkberekening nodig in de vorm van modellering van het watersysteem (GRONAM model). Het Vierde Kwadrant heeft een omvang van ruim 3,1 hectare.

In de huidige situatie is binnen het plangebied 4.240 m<sup>2</sup> oppervlaktewater aanwezig. Om de peilstijging gelijk te houden aan de huidige situatie dient er in de toekomstige situatie binnen het plangebied in totaal 6.697 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater aanwezig te zijn. Dit betekent dat er 2.457 m<sup>2</sup> extra oppervlaktewater moet worden aangelegd. Hiervoor is een maatwerkberekening gemaakt en zijn tekeningen van de nieuwe watergangen en dwarsprofielen opgesteld en getoetst (zie maatwerkberekening en tekeningen in bijlage 1.1). Er wordt in totaal 2.899 m<sup>2</sup> toegevoegd wat resulteert in een totaal van 7.129 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater.

Het stedelijk gebied van Kockengen kent knelpunten, doordat de bergingscapaciteit niet toereikend is. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft aangegeven dat er in het bestemmingsplan Vierde Kwadrant geen rekening gehouden hoeft te worden met een extra wa-

terbergingsopgave. Extra berging wordt inmiddels gecreëerd door uitvoering van het Masterplan dorp, Kockengen Waterproof.

#### Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Naast het realiseren van de benodigde waterberging wordt het HWA stelsel uitgevoerd als infiltratieriool. Hierdoor krijgt het riool tevens een functie van drainage en kan water afkomstig van verhardingen en daken zoveel mogelijk in de bodem infiltreren.

#### **Vormgeving watersysteem**

##### Waterpeilen

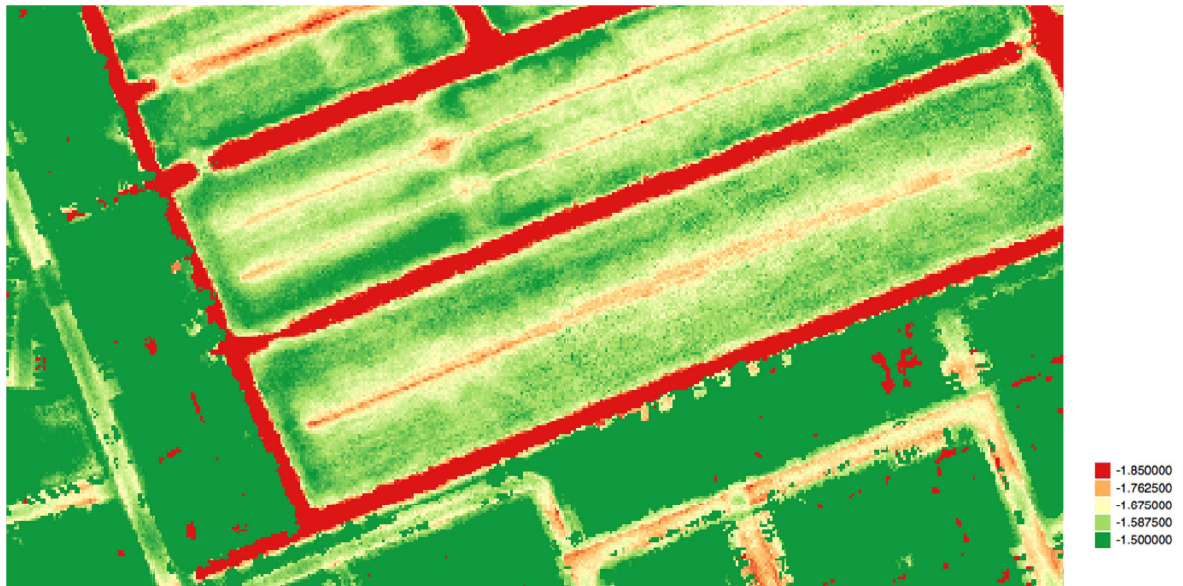
Voor de gehele uitbreiding wordt het bestaande waterpeil aangehouden van het noordelijk deel van de kern Kockengen (- 1,90 NAP). Na uitvoering van het project Kockengen Waterproof wordt voor de hele kern het waterpeil -1,85 m NAP. Dit peil dient als uitgangspunt te dienen voor het vierde kwadrant.

##### Peilscheiding

De randsloten krijgen ook een stedelijk waterpeil (1,85 m – NAP). Het stedelijk waterpeil ligt hoger dan het polderpeil. Aan de rand van het plangebied dient de projectontwikkelaar gronddammen aan te brengen om het peilverschil te realiseren.

Bij het instellen van een stedelijk waterpeil (-1,85 NAP) wordt rekening gehouden met eventuele gevolgen voor de bestaande bebouwing. In onderstaande figuur is het maaiveldverloop in de omgeving weergegeven. De groene delen hebben een drooglegging van minimaal 0,35 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de peilverhoging niet tot problemen zal leiden op percelen in de omgeving. De drooglegging van deze percelen is voldoende ten opzichte van het stedelijk waterpeil.





### Status watergangen

De watergang aan de zuidkant van het plangebied krijgt de status van primaire watergang. De overige watergangen krijgen een tertiaire status.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de primaire watergang. Ten behoeve van het onderhoud worden in het plan twee inlaatplaatsen voor een maaiboot aangelegd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van alle tertiaire binnensloten binnen het Vierde Kwadrant. De eigenaar van de aanliggende tuin of berm is verantwoordelijk voor onderhoud van de aanwezige beschoeiing.

### **Waterkwaliteit en riolering**

Hemelwater van schone oppervlakken (daken) kan direct afwateren richting oppervlaktewater. Wegen en parkeerplaatsen voeren rechtstreeks af naar HWA riolering,

Het Vierde Kwadrant krijgt een vrijval DWA rioolstelsel welke wordt aangesloten op een rioolgemaal binnen het plangebied, en een HWA Stelsel.

Door het HWA stelsel uit te voeren als hemelwaterdrainageriool, krijgt het riool tevens een functie van drainage en kan water afkomstig van verhardingen en daken zoveel mogelijk in de bodem infiltreren, wat bijdraagt aan aanvulling van het grondwater en een stabiele grondwaterstand. Overtollig neerslagwater zal via het hemelwater-drainageriool en inspectieputten rechtstreeks op het nabijgelegen oppervlaktewater afvoeren.

### Natuurvriendelijke oevers

In het plan wordt 914 m<sup>2</sup> aan natuurvriendelijke oevers aangelegd. Door het realiseren van natuurvriendelijke oevers verbetert de waterkwaliteit, kan (extra) waterberging plaatsvinden en worden natuurwaarden ontwikkeld. Bij het ontwerp van de natuurvriendelijke oevers dient rekening te worden gehouden met onderhoudsvriendelijkheid.

### **Maatregelen voor beheersing van de bodemzetting tijdens de voorbereiding- en realisatiefase**

Op 13 oktober 2016 zijn afspraken gemaakt over de maatregelen die moeten worden getroffen. Deze worden hieronder opgesomd.



#### Monitoring:

- De projectontwikkelaar en gemeente zorgen voor monitoring. Deze monitoring zal bestaan uit het plaatsen en regelmatig inmeten van zakkaken en waterspanningmeters. Op basis hiervan worden berekeningen uitgevoerd waarbij het theoretische zettingverloop zo goed mogelijk aan het werkelijke zettingsverloop wordt gefit om zo de restzettingen vrij nauwkeurig te voorspellen. Uit de metingen zal moeten blijken of deze overeenkomen met de berekeningen.
- De ontwikkelaar verstrekt de gemeente en het waterschap inloggegevens zodat zij altijd inzicht hebben in de monitoringsgegevens.
- De interpretatie van de metingen tijdens de voorbelasting legt de gemeente voor aan een ander deskundig adviesbureau voor een 'second opinion'.
- Bij een grotere of langzamere optredende zettingen, zal de planning worden opgeschoven zodat meer voorbelastingstijd ontstaat, en/of dat dan alsnog extra zand zal worden aangevoerd, al of niet in de vorm van een tijdelijke extra overhoogte.

#### Beheersing grondwaterstand:

- De ontwikkelaar gaat werken met waterspanningsmeters omdat dit instrument goede mogelijkheden heeft om ongewenste effecten zo nodig direct bij te kunnen sturen. Daarnaast gaat de ontwikkelaar peilbuizen plaatsen in de zandophoging om daarmee de grondwaterstand in de ophoging te kunnen monitoren.
- Om het risico op opbarsten te beperken voert de ontwikkelaar de grondverbetering in kleine vakken uit en zorgt er voor dat vakken niet lang open blijven staan.
- Om het achteraf inklinken te minimaliseren moet het aanvulmateriaal tijdens het aanbrengen zo goed mogelijk worden verdicht.
- Daarnaast moet de gebruikte klei zelf weinig samendrukbaar zijn.
- De genoemde kleikoffers bevinden zich alleen in de tuinen bij de woningen en niet binnen het openbaar gebied.

#### **Vervolgproces: aanvragen watervergunning**

Voor de volgende onderdelen moeten de initiatiefnemer een watervergunning aanvragen of geldt een meldingsplicht bij het waterschap:

- Het laten toenemen van verhard oppervlak;
- Het dempen en de aanleg van oppervlaktewater;
- Het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater.
- Het wijzigen van het waterpeil.

Het aanpassen van het waterpeil zal door het waterschap worden geformaliseerd middels een wijziging van het peilbesluit. Het bestemmingsplan dient hierbij als onderlegger.

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Nabij het plangebied zijn (agrarische en/of industriële) bedrijven aanwezig. Deze vormen echter ten aanzien van milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het ver-

voer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

### **Externe veiligheid in relatie tot het plangebied**

#### *Inrichtingen*

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de vestiging van risicovolle bedrijven in het plangebied niet mogelijk. In de directe omgeving zijn blijkens de risicokaart van de provincie Utrecht in of nabij het plangebied geen objecten of elementen aanwezig die de externe veiligheid in het Vierde Kwadrant kunnen beïnvloeden.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over de weg*

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A2 is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Stichtse Vecht en meer specifiek de provinciale weg N401 is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico in principe niet noodzakelijk is. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Het plan ligt op meer dan 200 meter van spoorlijnen met grootschalig en structureel vervoer van gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek is niet nodig.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over water*

Het plan ligt op meer dan 200 meter van waterwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek is niet nodig.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Het plan ligt op ruim 2 kilometer van het buisleidingtraject W-529-01 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de buisleiding. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt ook niet binnen het kader van externe veiligheid.

#### *Elektromagnetische straling*

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website [www.antenneregiter.nl](http://www.antenneregiter.nl) blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

### **Conclusie**

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

## **5.3 Bodem (milieukundig)**

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

## **Verkennend bodemonderzoek**

Van Dijk Geo- en milieutechniek heeft op 20 maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten worden hieronder beschreven. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ten zuidwesten van het perceel matig verontreinigd is met lood en niet tot licht verontreinigd is met de overige parameters. De onderlaag is licht verontreinigd met kwik en molybdeen. Vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden plaatselijk opgebracht ophoogmateriaal en natuurlijke ophoping in de grond.

De puinhoudende toplaag is ter hoogte van de centraal/oostelijk gelegen puindam sterk verontreinigd met PAK. Globaal is de puinhoudende toplaag licht verontreinigd met enkele zware metalen. Vastgestelde verontreiniging met PAK is vermoedelijk te relateren aan het soort specifieke puin. De lichte verontreiniging met zware metalen is vermoedelijk veroorzaakt door natuurlijke ophoping in de grond.

Het grondwater ter plaatse is matig verontreinigd met nikkel en licht met enkele zware metalen en vinylchloride. Dergelijke licht verhoogde gehalten metalen worden vaker in het grondwater vastgesteld en worden doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Een matig verhoogd gehalte aan nikkel wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door bemesting. De oorzaak voor de lichte verontreiniging met vinylchloride is onbekend. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde verontreiniging met lood (ten zuidwesten van het perceel) en PAK (ter hoogte van de centraal-oostelijk gelegen puindam) kan niet worden uitgesloten dat op het perceel sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (hoeveelheid verontreinigde grond > 25 m<sup>3</sup>). Een nader onderzoek is nodig om de omvang van de verontreiniging in kaart te brengen.

## **Nader bodemonderzoek**

Het nader bodemonderzoek is door Van Dijk Geo- en milieutechniek in juli 2015 uitgevoerd en opgeleverd in augustus 2015. Ook dit rapport is als bijlage terug te vinden en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Uit de omvangsbepaling blijkt dat de sterke verontreiniging met PAK zich beperkt tot de puinhoudende toplaag ter plaatse van de centraal oostelijk gelegen puindam. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK bedraagt minder dan 25 m<sup>3</sup> en betreft een zogenoemde 'verontreinigingsspot'. Derhalve is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en voorts geen bezwaar tegen de voorziene nieuwbouw. Geadviseerd wordt de 'spot' voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden te laten verwijderen.

De loodverontreiniging blijft beperkt tot een hooguit matige verontreiniging waarbij de verontreinigde grond (circa 2.250 m<sup>3</sup> klasse 'industrie') zich beperkt tot de kleiige toplaag op de zuidwestzijde van de onderzoekslocatie. De kwaliteitsklasse van de grond ter plaatse voldoet echter niet aan de klasse 'wonen'. De toekomstige ophoging van het terrein wordt gezien als een passende maatregel met betrekking tot deze verontreiniging, daar de verontreinigde grond voldoende zal worden afgedekt. Derhalve is geen bezwaar tegen de voorziene nieuwbouw.

## **Conclusie**

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen binnen het plangebied. Indien voor de ontwikkeling sloten moeten worden gedempt, moet voorafgaande aan deze demping de kwaliteit van het slib worden vastgesteld.

## 5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden.

### Relatie met plangebied

De woningbouwontwikkeling die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt niet binnen de onderzoekszone (400 meter) van de nabij gelegen provinciale weg (N401). De overige wegen rondom het plangebied kennen allen een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenals de nieuw te realiseren wegen in het plangebied zelf.

Op basis van de geluidkaart van het Geoloket van de Omgevingsdienst Regio Utrecht blijkt dat het geluid voor wegverkeer onder de 48dB blijft, waardoor ook voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

figuur 13: uitsnede geluidkaart Geoloket Omgevingsdienst Regio Utrecht, d.d. 16 juni 2016



Een akoestisch onderzoek heeft dientengevolge niet te worden uitgevoerd en het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van woningen in het plangebied.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

### **AMvB 'niet in betekenende mate'**

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>) voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van maximaal 70 woningen en wordt dus ruim onder het aantal van 1.500 woningen gebleven. Hiermee valt het plan binnen de Regeling niet in betekenende mate.

### **Goed woon- en leefklimaat**

Op [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) (geraadpleegd op 16 oktober 2015) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2013 van fijnstof PM<sub>10</sub> 20,5 µg/m<sup>3</sup>, van fijnstof PM<sub>2,5</sub> 13,4 µg/m<sup>3</sup> en van stikstofdioxide NO<sub>2</sub> 17,2 µg/m<sup>3</sup> zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>, voor fijnstof PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup> en voor fijnstof PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup> de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maxima-



le bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel: achtergrondconcentraties NO2 en PM10 ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO2 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	PM10 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	PM2,5 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
2013	17,2	20,5	13,4

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## 5.6 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is in 2009 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door bureau Waardenburg. Gezien de gedateerdheid van dit onderzoek heeft een actualisatie plaatsgevonden. In mei 2016 is door Ecogroen een quickscan natuurtoets opgeleverd. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

### Gebiedsbescherming

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oostelijke Vechtplassen en de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck gelegen op respectievelijk circa vijf ten oosten en ruim zes kilometer ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de beoogde ingreep en de afstand tot het Natura 2000-gebied treden geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen. Het nemen van vervolgstappen is in deze situatie dan ook niet aan de orde.

De locatie ligt eveneens niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) waardoor er geen negatieve effecten op de EHS zijn.

### Programmatische aanpak stikstof (PAS)

In het kader van de PAS is de toename van stikstofdepositie, als gevolg van de voorgenomen woningbouw, op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden Oostelijke vechtplassen en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck in beeld gebracht. Bij de modelberekening in Aeries is uitgegaan van een 'worst case scenario'<sup>1</sup> met 85 vrijstaande woningen en 8,5 autobewegingen per woning per 24 uur. De hoogste depositiewaarde van 0,02 mol N/ha/jaar wordt bereikt op de habitattypen H3140lv, H3150 en H91Do in de Oostelijke Vechtplassen.

De hoogste stikstofdepositie op de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bedraagt 0,01 mol N/ha/jaar. Aangezien de depositiewaarden lager zijn dan 0,05 mol/N/ha/jaar is er geen sprake van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het nemen van vervolgstappen (verklaring van geen bedenking) is in deze situatie dan ook niet nodig.

### Soortenbescherming

- In het plangebied zijn de laag beschermde Gewone dotterbloem en Zwanenbloem aangetroffen (beide Ffw-tabel 1 soorten). Door de geplande werkzaamheden gaan groeiplaatsen van Zwanenbloem en mogelijk Gewone dotterbloem verloren. Voor beschermde plantensoorten van tabel 1 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is;

1 \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> In voorliggend plan worden geen 85 maar 65-70 woningen toegestaan.

- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen worden niet verwacht;
- Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht. Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde (Ff-wet tabel 1) grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten;
- In het plangebied en binnen de invloedssfeer van de plannen zijn geen jaarrond beschermde broedlocaties aangetroffen. Wel zijn diverse algemene broedvogels van weiland en open water te verwachten;
- In het plangebied zijn geen strikt beschermde amfibieën aangetroffen. Wel dient rekening gehouden te worden met de vestiging van Rugstreepad in het plangebied tijdens de werkzaamheden. Ook zijn enkele algemene en laag beschermde amfibieën (Ff-wet tabel 1) voortplantend en of overwinterend te verwachten;
- In het plangebied is de middelhoog beschermde vissoort Kleine modderkruiper (Ff-wet tabel 2) aangetroffen in hoge dichtheden. Gezien de aanwezigheid van geschikt biotoop wordt ook Bittervoorn (Ff-wet tabel 3) verwacht in het plangebied;
- De strikt beschermde Platte schijfhoren (Ff-wet tabel 3 & bijlage IV HR) is op drie locaties in en rondom het plangebied aangetroffen;
- Groene glazenmaker is niet aangetroffen in het plangebied. Ei-afzet van Groene glazenmaker op Krabbenscheer binnen het plangebied is niet te verwachten vanwege de afwezigheid van grote oppervlakten Krabbenscheer;
- Overige ongewervelden (zoals Gestreepte waterroofkever) zijn niet aangetroffen of te verwachten in het plangebied;
- Reptielen (zoals Ringslang) zijn niet aangetroffen in het plangebied. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied. Wel is het mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt als jachtgebied door Ringslang. Vervolgstappen voor reptielen zijn niet aan de orde.

### Conclusies

Voor Bittervoorn en Platte schijfhoren dient ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd te worden. De werkwijze en mitigerende maatregelen voor Bittervoorn en Platte schijfhoren dienen aangepast te worden aan de aanwezigheid van Kleine modderkruiper;

De vestiging van Rugstreepad is te voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (oktober- half maart) en door binnen de voortplantingsperiode het ontstaan van ondiepe wateren te voorkomen;

Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht;

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

### Ontheffing Flora en Fauna

In maart 2016 is een aanvraag ontheffing flora- en faunawet ingediend voor Bittervoorn en Platte schijfhoren. Ecogroen heeft hiervoor een projectplan opgesteld conform de richtlijnen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Op 17 juni 2016 heeft de Staatssecretaris van Economische Zaken de ontheffing ex artikel 75, lid 3 van de Flora- en faunawet verleend (Ontheffing 5190016977889).

## 5.7 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van maximaal 70 woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

### 1. Kenmerken van het project

Het voornemen is om maximaal 70 woningen te realiseren binnen het plangebied Het Vierde Kwadrant te Kockengen. De woningtypologie varieert van sociale woningbouw tot vrijstaande woningen.

Het betreft een wijziging ten opzichte van het huidige stedenbouwkundige plan voor het Vierde Kwadrant (vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Vierde Kwadrant) dat nog uitgaat van 92 woningen waarbij de bebouwingscontouren zoveel mogelijk aangehouden worden.

### 2. Plaats van de projecten

Het plangebied is gelegen in de polder Portengen, direct ten noordoosten van de kern Kockengen. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de buurt Welgelegen. Ten zuiden van het plangebied is de wijk Groenlust gelegen. Het plangebied wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de agrarische gronden van het buitengebied.

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oostelijke Vechtplassen en de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck gelegen op respectievelijk circa vijf ten oosten en ruim zes kilometer ten westen van het plangebied.

### 3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard van de beoogde ingreep en de afstand tot het Natura 2000-gebied treden geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen. De hoogste stikstofdepositie op de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bedraagt 0,01 mol N/ha/jaar. Aangezien de depositiewaarden lager zijn dan 0,05 mol/N/ha/jaar is er geen sprake van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De overige milieutechnische aspecten wijzen bovendien uit dat het project geen significant negatief milieueffect met zich meebrengt, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

## 5.8 Duurzaamheid

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen terug gedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met anderzijds een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

### Wetgeving en beleid

#### *Nationale wetgeving*

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO<sub>2</sub>-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van nieuwe gebouwen. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,4. In 2020 streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Sinds 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit ook de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m<sup>2</sup>).

#### *Provinciaal beleid*

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het aspect duurzaamheid ook belicht. Hierin is aangegeven dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toe-passen van duurzame energiebronnen.

#### *Gemeentelijk beleid*

Gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid in het kader van duurzaamheid beschreven in de Woonvisie 2016-2022 (vastgesteld op 1 juni 2016). Hieruit blijkt dat er gestreefd wordt naar een score van 7 op duurzaamheid op basis van de tool GPR gebouw. Voor het thema's Energie en Toekomstwaarde binnen deze tool geldt hierbij de ambitie voor een score van 8 of hoger. De gemeente vraagt ontwikkelaars bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie op te stellen. Bij bestaande bouw wil de gemeente eigenaren stimuleren het energiegebruik te beperken. Bij nieuwbouw is de ambitie om nul-op-de-meter woningen te realiseren.

### **Relatie met het plangebied**

In dit bestemmingsplan is op de volgende wijze rekening gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Bij de woningbouwontwikkeling in het plangebied zal worden voldaan aan het geldende bouwbesluit met een EPC van 0,4.

De maatregelen die toegepast gaan worden, worden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning kenbaar gemaakt. Tevens krijgen consumenten de mogelijkheid om optioneel te kiezen voor een “nul op de meter” pakket.

Het verkavelingsplan is zodanig opgezet dat vele daken zongericht zijn georiënteerd.



## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. In voorliggend plan is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan met directe bouwtitel. Dit heeft geresulteerd in een globaal bestemmingsplan waarbij zo veel mogelijk flexibiliteit ingebouwd is om de woningen te realiseren. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

### 6.2 Systematiek

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De planregels van het bestemmingsplan ‘Het Vierde Kwadrant te Kockengen’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

#### **Inleidende regels**

##### *Begripsbepalingen*

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

##### *Wijze van meten*

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

#### **Bestemmingsregels**

##### Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

### **Algemene regels**

Algemene regels zijn regels die gelden voor meer bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

#### Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

#### Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### Overige regels

In deze bepaling wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het voldoen aan de parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernota.

### **Overgangs- en slotregels**

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

#### Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

### 6.3 Beschrijving per bestemming

#### Artikel 3 Groen

Ter bescherming en behoud van het openbaar groen wordt het toekomstige aanwezige groen bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als groenvoorzieningen, speelplaatsen, voet- en fietspaden en waterlopen te realiseren.

Binnen de bestemming mag er niet worden gebouwd behoudens voorzieningen voor algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' mag een speelplek worden gerealiseerd.

#### Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wordt de ontsluiting geregeld en het parkeren op openbaar terrein. Ook voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd, wat tevens geldt voor plantsoenen, water en groen.

#### Artikel 5 Water

Het in het plangebied aanwezige water wordt als zodanig bestemd en is bedoeld voor water, bruggen, recreatief medegebruik, groenvoorzieningen (natuurlijke oevers, rietkragen etc), steigers en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen de bestemming water is het niet toegestaan om te bouwen, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, steigers en overige bouwwerken.

#### Artikel 6 Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn alleen bestemmingsvlakken aangewezen met bijbehorende bouwvlakken. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen er maximaal per bouwvlak gebouwd mogen worden. Alle typen (grondgebonden)woningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, van aaneengebouwde woningen tot vrijstaande woningen. Wel is een maximum bouwhoogte (11 meter) of maximale goot- (6 m) en bouwhoogte (11 m) aangegeven. Met deze bestemming wordt zoveel mogelijk flexibiliteit mogelijk gemaakt. Naast woondoeleinden is het binnen deze bestemming mogelijk om groenvoorzieningen, watergangen, parkeervoorzieningen, bergingen en tuinen mogelijk te maken. Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om zorg te dragen voor het graven van minimaal 7.179 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater. Er dient tenminste 30% van het totaal aantal woningen gerealiseerd te worden in de sociale sector. Dit is in de regels opgenomen.

#### Artikel 7 Dubbelbestemming Archeologie

De (lage) verwachtingswaarde voor Archeologie wordt middels deze dubbelbestemming op het plangebied gelegd. Archeologisch onderzoek bij projecten die kleiner zijn dan 10 hectare is niet nodig.

### 6.4 Verbeelding

Er is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan met voldoende rechtszekerheid voor de omwonenden. Uitgangspunten zoals water, groen en de ontsluiting zijn wel strak bestemd. De woningen kunnen gerealiseerd worden binnen de bestemmingsvlakken 'Woongebied'.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

#### 7.2.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg zijn in december 2015 en januari 2016 de volgende reacties ontvangen:

#### Provincie Utrecht

De provincie geeft in haar reactie van 9 december 2015 aan geen aanleiding te zien opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Daarnaast is op 24 augustus 2016 een aanvullende reactie van de provincie ontvangen waarin aangegeven wordt dat, ook vanuit het gezichtspunt van bodemdaling en de afspraken rondom Kockengen-waterproof, het plan voldoet.

#### Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

## Veiligheidsregio Utrecht

De veiligheidsregio stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico.

Daarnaast worden een aantal voorwaarden meegegeven voor bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid. Zo dient in het plangebied een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een debiet van tenminste 30m<sup>3</sup> per uur. Ook dient het plangebied zo te zijn ingericht dat een blusvoertuig een woning op minimaal 40 meter afstand kan benaderen. Beide voorwaarden worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

## Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap adviseert het plan aan te passen waarbij aandacht besteed moet worden aan het voorkomen van zettingen, het actualiseren van de waterbalans en een onderbouwing van riolering en hemelwaterafvoer.

BPD heeft in overleg met het hoogheemraadschap de betreffende wateronderdelen besproken en in juni 2016 is het plan opnieuw voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De waterparagraaf (paragraaf 4.6) is geactualiseerd en in samenwerking met het hoogheemraadschap opgesteld.

Op 25 augustus 2016 heeft het hoogheemraadschap een definitief positief wateradvies gegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat bij oplevering van het plan er minimaal 7.179 m<sup>2</sup> aan water gerealiseerd is.

### 7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Vierde Kwadrant Kockengen" heeft vanaf vrijdag 30 september 2016 tot en met donderdag 10 november 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 102 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen, die als bijlage is terug te vinden.

#### *Wijzigingen n.a.v. zienswijzen / ambtelijke wijzigingen*

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Het Vierde Kwadrant Kockengen" zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een ingediende zienswijze of het gevolg van een ambtshalve overweging.

#### Verbeelding

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Binnen het rechthoekige vlak met de bestemming Groen is de functieaanduiding "speelvoorziening" opgenomen.	Ambtshalve
2	Binnen de bouwvlakken voor de woningen zijn het maximale aantal woningen per vlak weergegeven.	Ambtshalve

#### Regels

Nr	Omschrijving	Aanleiding
1	Binnen artikel 3 Groen is onder lid 3.1 "ter plaatse van de aanduiding speelvoorziening is een speelplek toegestaan" opgenomen	Ambtshalve
2	Binnen artikel 1 Begrippen is het begrip speelplek "een speelplek is een verzameling onoverdekte speel- en sportvoorzieningen ten behoeve van buiten spelen en sporten" opgenomen.	Ambtshalve
3	Artikel 6.2.2 lid c: " <i>de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter</i> " is vervallen.	ambtshalve
4	Binnen artikel 6 Woongebied is in artikel 6.1 onder lid a...de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat 30% van het maximale aantal woningen binnen de sociale categorie, te weten sociale koop en sociale huur moet vallen.	Ambtshalve
5	Binnen artikel 6 Woongebied is onder lid 6.2 het maximale aantal woningen per bouwvlak benoemd.	Ambtshalve



### Toelichting

<b>Nr</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Aanleiding</b>
1	Paragraaf 4.6 water is aangepast op grond van de opmerkingen van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de afspraken die met het zijn gemaakt.	Zienswijze
2	Paragraaf 4.3 Verkeer en parkeren is aangepast op grond van het geactualiseerde Verkeersonderzoek van TrafficDesign, d.d. 30 november 2016	Ambtshalve



Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Actualisatie verkeersonderzoek

Bijlage

1.2 Maatwerkberekening HDSR en  
tekeningen watercompensatie



Bijlage

1.3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.4 Nader bodemonderzoek

Bijlage

1.5 Ecologisch onderzoek

Bijlage

2 Nota Zienswijzen